

# 房地产项目转让合同

转让方（甲方）：\_\_\_\_\_

法定地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电传：\_\_\_\_\_

法定代表：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

受让方（乙方）：\_\_\_\_\_

法定地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电传：\_\_\_\_\_

法定代表：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

国籍：\_\_\_\_\_

## 第一条 总则

甲方和乙方根据有关法规的规定，本着平等自愿的原则，经过各方充分协商，就房地产开发项目（以下简称项目）转让达成一致意见，特签订本合同。

## 第二条 房地产项目的特征

1. 项目位置：该位置位于\_\_\_\_\_；其四至范围为：东\_\_\_\_\_；西\_\_\_\_\_；南\_\_\_\_\_；北\_\_\_\_\_。（详见附件一：规划拴桩红线图）

2. 项目性质：该项目的使用性质为\_\_\_\_\_。

3. 项目规划条件：

(1) 占地面积：\_\_\_\_\_平方米；

(2) 规划容积率：\_\_\_\_\_；

(3) 限高：\_\_\_\_\_；

(4) 总建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；

(5) 地上面积：\_\_\_\_\_平方米；

(6) 地下面积：\_\_\_\_\_平方米。

### 第三条 项目开发建设现状

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

### 第四条 甲方为项目的开发建设已履行的有关法律手续

1. 甲方以\_\_\_\_\_方式取得该项目的国有土地使用权，国有土地使用权出让合同编号为\_\_\_\_\_。

2. 国有土地使用权证书为\_\_\_\_\_；国有土地使用期限从\_\_\_\_\_年  
月\_\_\_\_\_日计算，为\_\_\_\_\_年。

3. 该项目的建设用地规划许可证号为\_\_\_\_\_；

4. 该项目的建设工程规划许可证为\_\_\_\_\_；

5. 该项目的固定资产投资计划立项批准文件为\_\_\_\_\_；

6. 该项目的拆迁许可证号为\_\_\_\_\_;

7. \_\_\_\_\_;

8. \_\_\_\_\_;

9. \_\_\_\_\_。

### 第五条 法律手续的转移

(一) 项目转让时, 本合同第四条所列各项法律手续和证件同时转移给乙方, 向政府有关部门办理转移手续时发生的费用由\_\_\_\_\_方承担。

(二) 甲方保证各项法律手续转移的确定性, 如因其中某项手续因甲方的责任无法确定地转移而影响项目的转让, 甲乙双方同意按以下方法之一处理:

1. 合同解除, 甲方退还乙方全部已付费用, 并按乙方已付费用的\_\_\_\_\_%予以赔偿。

2. \_\_\_\_\_。

3. \_\_\_\_\_。

(三) 如果因乙方的责任无法确定地转移其中某项手续而影响项目的转让, 甲乙双方同意按以下方法之一处理:

1. 合同解除, 甲方罚没定金, 退还乙方其他已付费用。

2. 合同解除, 乙方按已付费用的\_\_\_\_\_%赔偿甲方损失。

3. \_\_\_\_\_。

### 第六条 转让费用总计

乙方向甲方支付 (¥ \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_万\_\_\_\_千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元。

### 第七条 付款方式和期限

1. 乙方须在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前, 向甲方支付定金 (¥ \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_万

千\_\_\_\_百\_\_\_\_拾\_\_\_\_元。

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. 乙方应在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将本合同第六条所列总费用向甲方全部付清。

**第八条 项目转让的间接费用**

项目转让后发生的需向政府有关部门支付的费用全部由乙方承担。

**第九条** 乙方按该项目原有的国有土地使用权出让合同及附件、城市规划的批准文件、固定资产投资计划的批准文件、拆迁批准文件等在受让该项目后进行开发建设。确有必要修订有关限制条件的，由乙方在受让项目后自行向有关部门申请，办理有关手续，甲方不承担协助办理手续的义务。

**第十条 甲方按以下约定向乙方转交各项证件：**

1. 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向乙方转交“建设用地规划许可证”；

2. 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向乙方转交“建设工程规划许可证”；

3. 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向乙方转交“建设工程开工许可证”；

4. \_\_\_\_\_；

5. \_\_\_\_\_；

6. \_\_\_\_\_；

如乙方未按合同第七条约定的付款期限及时向甲方支付有关费用，或未按政府有关部门的规定提供转交证件所需要的证明文件而导致不能获政府有关部门

批准的，甲方可以拒交有关证件。

### **第十一条 甲方关于项目工程建设责任**

甲方向乙方转让该项目尚需完成工程(供参考,需双方根据实际情况约定):

1. 负责完成项目红线内的拆迁、清理工作,配合乙方做好临时水、电管线到红线的接用,并承担其费用。

2. 负责该小区规划的开闭所、煤调站、供热点或锅炉房、电话支局等至该项目红线边缘的管线位置的地上物的拆迁及清理,并承担其费用。

3. 负责小区规划道路及市政管线工程(包括自来水、雨水、污水)地块的拆迁及清理,完成为施工临时水、电工程所需的地上物的拆迁及清理,以及施工道路地上物的拆迁及清理,并承担费用。

4. 供电:负责完成小区向该项目供电的开闭所工程,将所需管线接到本地块周围并与本地块紧邻的规划路上,并承担上述工程的各项费用。由规划路至地块红线的管线可由转让方组织施工,费用由各使用单位分摊。

5. 煤气或天然气:负责完成小区向该项目供气的中低压调压站工程,将所需管线接到本地块周围并与本地块紧邻的规划路上,并承担上述工程的各项费用。由规划路至地块红线的管线可由转让方组织施工,费用由各使用单位分摊。

6. 通讯:负责完成小区向该项目提供通讯的模块局或电话支局的工程,将所需管线接到本地块周围并与本地块紧邻的规划路上,并承担上述工程的各项费用。由规划路至地块红线的管线可由转让方组织施工,费用由各使用单位分摊。

7. 负责城市热力干管至小区势力交换站或锅炉房包括交换站或锅炉房的工程,将所需管线接到本地块周围并与地块紧邻的规划路上,并承担上述工程的各项费用。

8. 负责完成小区市政管线（包括自来水、雨水、污水）工程，将所需管线接到本地块周围并与本地块毗邻的规划路上，为该项目预留所需管线接口，并承担上述工程的各项费用。

9. 负责规划道路引线延伸接至该项目用地红线的工程，并承担其费用。

10. 负责向受让方提供地块红线内树木的有关资料，配合办理有关手续，其费用由受让方承担。

11. \_\_\_\_\_。

**第十二条** 甲方关于项目开发建设各项未完成审批手续及有关费用的责任

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

**第十三条** 甲方应如实提供该项目所涉及的甲方与他方签订的设计、施工、工程监理、拆迁、商品房预售等方面尚需由乙方继续履行的所有合同。

**第十四条** 项目转让后，需由乙方继续履行的合同细目如下：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

## 第十五条 乙方责任

1. 经确认, 除另有协议的外, 继续履行甲方为该项目的开发建设已与他方签订的设计、施工、工程监理、拆迁、商品房预售等合同。

2. 为办理有关证件的转移提供必要的证明文件。

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

## 第十六条 违约责任

1. 甲方违约责任:

(1) 甲方未按合同第十条规定按时向乙方转交有关证件的, 乙方有权要求解除合同, 甲方退还乙方全部已付费用, 并按乙方已付费用的\_\_\_\_\_%赔偿乙方。

(2) 甲方未按本合同第十一条、第十二条、第十三条的规定履行应尽责任, 乙方有权要求解除合同, 甲方退还乙方全部已付费用, 并按乙方已付费用的\_\_\_\_\_%赔偿乙方

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

2. 乙方违约责任:

(1) 乙方未按本合同第七条规定, 按期如数支付款项, 甲方有权解除合同, 罚没定金, 并由乙方按已付费用的\_\_\_\_\_%赔偿甲方损失。

(2) 乙方未按本合同第十五条的规定履行应尽责任, 甲方有权解除合同, 罚没定金, 并由乙方按已付费用的\_\_\_\_\_%赔偿甲方损失。

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

### **第十七条 不可抗力**

由于公认的不可抗力的原因,致使直接影响本合同的履行或者不能按约定的条件履行时,应通知对方,并在\_\_\_\_天内提供事故详情及合同不能履行或者部分不能履行,或者需要延期履行的理由的有效证明文件,此项证明文件应由事故发生地区的有关权力机关或公证机构出具。按其对履行需要影响的程度,由双方协商解决是否解除需要或部分免除履行需要的责任或者延期履行协议。

### **第十八条 法律适用**

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决,适用中华人民共和国的法律。

### **第十九条 争议的解决**

因执行协议同所发生的或与本合同有关的一切争议,双方应通过友好协商解决。如协商不能解决,双方同意向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构,事后又没有达成书面仲裁协议的,可以向\_\_\_\_\_人民法院起诉)。

### **第二十条 合同文本**

本协议文本用中文写成。

本协议正本\_\_\_\_份,双方各自保存\_\_\_\_份。

### **第二十一条 合同生效及其他**

本合同中规定的各项附件为协议的组成部分。

本合同自各方签订之日起生效。

甲方： \_\_\_\_\_

法定代表人或委托代理人： \_\_\_\_\_

法人住所地： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

电话号码： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方： \_\_\_\_\_

法定代表人或委托代理人： \_\_\_\_\_

法人住所地： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

电话号码： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件一： 规划拴桩红线图