

工业厂房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：

注册地

址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人：

联

系电话：

邮政编码：

委托代理人：

地

址：

邮政编

码：

联系

电话：

委托代理机构：

注册地

址：

营业执照注册

号:

法定代表

人:

联系电

话:

邮政编码:

买受人:

【本人】 【法定代表人】 姓名: 国籍

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】

【 】:

地

址:

邮政编

码:

联

系电话:

【委托代理人】 【 】 姓名: 国

籍:

地

址:

邮政编

码：

电

话：

买卖双方平等、自愿、公平协商一致的基础上就下列土地及工业厂房买卖事宜，达成如下协议。

第 1 条 转让标的

1.1 卖方拥有位于_____的一幅工业用地，土地

信息如下：《土地使用证》号：_____；地

号：_____；土地使用权面

积：_____平方米。（其他信息详见《土地使用证》）

卖方在其上建有工业厂房，并办有《房地产权证》，其

中：_____；（其他信息详见房地产权证）

（本合同交易土地及厂房以下简称为转让标的）

1.2 买方购买转让标的用于生产经营（包括关联公司的生产经营）。

第 2 条 转让标的概况

2.1 卖方保证，上述土地及厂房的产权清晰，卖方对其享有完全的物权，有权出售，转让标的不存在任何债务纠纷，未使用转让标的进行任何抵押，不存在查封，不存在任何欠缴地价款、房价款或税款的情形。

2.2 转让标的现已空置，原则上按照现状转让。具体的现状及交付标准详见第九条。

第 3 条 转让价款

转让标的成交价为人民币_____元。

成交价不含本合同第八条所列之各项税费,因本次交易所产生的相关税费根据本合同第八条之约定承担。

第4条 交易定金

买方应在本合同签署生效当日向卖方支付定金人民币_____元。卖方应向买方出具定金收据。

第5条 【付款方式】

5.1 双方应于定金支付完成后_____日内共同至_____开立*资金监管账户*。账户开立完成后_____日内,买方应当将_____支付至上述资金监管账户。

5.2 转让标的全部过户至买方或买方指定第三方名下后5日内,双方应共同至银行、持新的登记证书原件(包括《土地使用证》、《房地产权证》或《不动产权证书》)办理监管资金解付手续,即由银行将监管资金支付至卖方指定账户。

5.3 剩余_____作为交房保证金(其中_____为房产税清缴保证金),在下述文件齐备的前提下,卖方应当在10日内将交房保证金支付给卖方:

5.3.1 本合同第九条所述之交接确认文件;

5.3.2 本合同第8.1.2条所提及的房产税的清缴凭证。(根据_____市现行规定,该房产税由财产所有人按年度申报清缴,且该税费并非交易税种,为此,卖方应当向买方出具房屋过户登记完成之日前房产税已经足额缴纳的文件/证明。)

5.4 若卖方未能按第九条要求完成全部交接义务，或者存在房产税欠缴情形，则自交房保证金中扣除相应款项，剩余部分由买方支付给卖方。

第6条 卖方指定代理人

6.1 卖方指定_____ 作为本次交易卖方的全权委托代理人，代理权限为享受本合同所约定的全部甲方权利、履行本合同所约定的全部甲方义务，即包括而限于办理资金监管手续、代为收取转让价款、办理交接手续，等等。

6.2 代理人身份信息如下：_____，身份证
号：_____ 住
址：_____ 联系电
话：_____

6.3 本合同第3、4、5条的全部转让价款应当支付（或由银行解付）至以下账户之一，即买方支付至任何一个账户即视为已完成了付款义务。具体按照银行及土地、税务等部门的要求办理。

账户一： 开户银行：_____ 账
号：_____

账户二： 开户银行：_____ 账
号：_____

6.4 若支付至代理人 _____ 之收款账户，则其与卖方之间的账务结算支付与买方无关。

第7条 过户

7.1 买方向卖方支付定金之当日，卖方应当将本合同第一条所述之《土地使用证》、《房地产权证》原件提供给买方。

7.2 卖方收到定金后，双方即开始办理转让标的的过户登记手续，包括签署用于过户登记的买卖合同（以_____ 市政府规定的名称为准），至国土、房产部门签署相关文件，等等。

7.3 买方应于本条 7.2 款约定的合同义务履行完毕后的十日内，依据第五条之付款方式向指定银行资金监管账户付清全部合同价款。

7.4 过户登记手续原则上由买方主导办理，卖方应当提供协助义务。即卖方应当在根据买方的要求积极配合。若卖方怠于履行义务而致使过户手续期限延误或者导致过户登记手续无法完成，则应当按照本合同第 11 条约定向买方承担违约责任。

7.5 过户登记手续完成后，由买方负责新的《不动产权证书》的领取。

第 8 条 税费承担

8.1 转让交易所产生的各项税费除（公司）所得税外，由买方承担，即：

8.1.1 契税、营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税、交易服务费、评估费（若有）、公证费等等，均由买方全部承担。具体税种、税率依照国家规定。

（公司）所得税由卖方自行承担。

8.1.2 此外，转让标的的过户登记至买方名下前的房产税由卖方承担。

8.2 本合同履行过程中如因法律、法规和政策原因所新增的税费，由买卖双方届时协商解决。

第 9 条 交接

9.1 双方应于：买方付清部分合同价款/或买方付清第_____ 期合同价款/或转让标的全部过户至买方或买方指定第三方名下后 3 日内，共同至现场开始办理交接手续，交接手续原则上应当在 20 日内完成。

9.2 转让标的全部过户登记完成之前的水、电、燃气、通讯、网络、有线电视、物业管理等等各项费用由卖方承担。

9.3 在根据 9.2 条约定结算各项费用的同时，双方应当办理水、电等过户手续。

9.4 卖方应当按照附件一清单将相关附属设施设备交付给买方。

9.5 转让标的如果存在需要和其他相关部门结算的款项，应当一并在 9.1 条约定的期限内由卖方结算并支付完成。

9.6 上述过户、清点交付（以及可能存在的其他全部结算事项）手续全部办理完成之日，即视为交接完成，买卖双方应当签署交接完成确认文件。

第 10 条 合同解除及变更

10.1 双方确认，根据现行政策及客观情况，转让标的过户登记所需的时间预估为最长不超过 5 个月。因此，本合同第 5.2 条之监管资金的监管期限亦为银行收到全部监管资金后 5 个月。若非因买卖双方任何一方的原因，转让标的无法在上述期限内完成过户，则在上述期限届满之次日银行自动将监管资金及所产生的利息转回买方账户。此时，本合同自动解除，买方已经支付的定金卖方应在三日内退还。

10.2 当然，双方可经协商一致对上述期限予以延长，并在期限届满前通知银行。延长的期限届满后仍未能办理完成的，依照 10.1 条办理。

第 11 条 违约责任

11.1 若买方未按照本合同约定的期限支付价款，卖方有权要求买方以逾期应付款项按日万分之五支付违约金。

11.2 若卖方怠于履行过户登记之配合义务，则自收到买方协助配合通知之日应以转让总价款按日万分之五支付违约金，直至卖方履行协助配合义务之日。

11.3 若转让标的无法过户是由于卖方的原因，则买方除有权解除合同，要求卖方立即退还全部款项（包括银行监管资金）外，还有权要求卖方支付转让总价款 30%作为违约金。

11.4 若转让标的存在任何卖方未披露之争议、债务、纠纷，致使买方的购买目的无法实现，则买方有权在任何时候解除合同，此时卖方应退还收取的全部款项并向买方承担转让总价款 30%的违约金。违约金不足以弥补买方损失的，卖方还应赔偿买方的实际损失。

第 12 条 法律适用与管辖

因本合同发生纠纷，由双方协商解决，协商不成时，依据中华人民共和国法律，向买方所在地人民法院起诉。

第 13 条 合同数量及效力

本合同一式_____份，买卖双方各执_____份。均具同等法律效力。本合同自双方签字或盖章之日起生效。

(以下无正文)

卖方：（盖章）

盖章）

买方：（签字/

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日
年 月 日

附：

买卖双方首先与银行签订账户监管协议，明确账户监管的期限、内容，以及监管账户的使用规定和付款流程，然后凭监管协议以及其他开户资料向银行申请开立资金监管账户，银行凭监管协议的约定在系统中进行监管功能设置，开始履行监管职责。

银企共管账户业务监管协议

编号：_____

甲方（委托人/付款人）：

营业执照号
码：

法定代表人/负责人：

住所

地：

邮

编：

电话：

传

真：

**乙方（委托人/收款
人）：**

营业执照号

码：

法定代表人/负责

人：

住所

地：

邮编：

电话：

传

真：

甲方和乙方合称为“委托人”。

丙方（受托人）：

负责

人：

住所

地：

邮编：

电话：

传真：

鉴于：

甲方与乙方于_____年_____月_____日签订了编号为

【_____】

的_____ 交易合同（下称“基础合同”，见附件

1），就该基础合同项下资金的支付，双方同意共同委托丙方提供“单位共管账户”产品服务，由丙方对基础合同项下

的_____ 资金支付提供监控服务。【使用说明：

此处填空可依据业务实际情况填写为订金、预付款、货款、土地转让款、劳务费、股权收购款、项目资金等。】

本协议所称“单位共管账户业务”是指丙方作为甲乙双方支付中介，受甲乙双方的委托，代为监控基础合同项下的交易资金，在满足本协议约定付款条件的情况下，丙方根据本协议将所监控资金支付给乙方，或退回到甲方原划出款项的银行结算账户。

甲乙丙三方在遵守《人民币银行结算账户管理办法》等国家法律法规及监管规定的前提下，本着平等互利、诚实信用的原则，经协商一致，签订本协议。

第 1 条 监控资金

1.1 甲方依据本协议存入监控账户内的资金即视为监控资金。自本协议生效之日，至本协议有效期届满，或本协议终止（以二者先发生者为准）（下称“监控期间”），对于实际存入监控账户的监控资金由受托人进行监控。

1.2 本协议的监控资金为：

监控资金金额：人民币（大

写）_____（¥_____元）。甲方应在本协议生效后【_____】日内将监控资金一次性全额缴存至监控账户。

第 2 条 监控账户

2.1 委托人一致同意，指定以下甲方在受托人处已开立的账户作为本协议项下的监控账户（下称“监控账户”）：账户

名：_____，账

号：_____，甲方承诺该账户不开通网银、不开办通兑业务。

2.2 监控账户应采用下述预留银行印鉴，不得使用支付密码印鉴：

预留银行印鉴由甲方财务专用章或公章、法定代表人/主要负责人或被授权人名章和乙方财务专用章或公章组成。

甲方或乙方变更预留银行印鉴，应提前至少 5 个工作日书面通知丙方，并办理变更手续。变更印鉴的生效日期以三方书面确认的印鉴变更生效日期为准。甲方或乙方预留银行印鉴发生变化未办理印鉴变更手续的，所造成的一切后果由该方自行承担。

甲方或乙方挂失预留银行印鉴，应提前至少 1 个工作日书面通知丙方，并办理挂失手续。挂失印鉴的生效日期以三方书面确认的印鉴挂失生效日期为准。

2.3 监控账户只能用于受托人向委托人提供监控服务之目的。

2.4 监控账户变更，由甲乙双方共同办理，丙方根据账户管理制度办理账户变更事项。

2.5 监控账户在本协议有效期届满之日或本协议终止之日（二者以先发生者为准）起，由甲乙双方办理账户撤销手续。

第 3 条 监控服务

在监控期间，除非受托人依据本协议规定的付款条件将监控资金支付给乙方，或退回到甲方原划出款项银行结算账户，受托人不能根据任何一方的请求提取、划付监控资金，但受托人依法向有权国家机关提供协助而冻结、扣划监控资金的除外。

第 4 条 监控资金的支付

4.1 委托人一致同意，满足以下付款条件，受托人可对监控资金进行支付：

4.1.1 甲方申请将监控资金支付给乙方的，应向受托人提供支付凭证，并加盖预留银行印鉴，经受托人审核支付凭证的印鉴与本协议第 2.2 条约定的预留银行印鉴相符后，受托人据此将监控资金支付给乙方。

4.1.2 乙方申请支取监控资金的，应向受托人出具提款申请公函及以下第_____项单据或证明文件的原件：【使用说明：应完整、准确填写单据种类、名称、单据应记载的当事人、单据出具机关、其他关于单据的相关具体要求。】

4.1.2.1 发票

4.1.2.2 税单

4.1.2.3 提货单

4.1.2.4 报关单

4.1.2.5 营业执照

4.1.2.6 组织机构代码证

4.1.2.7 国有土地使用权证

4.1.2.8 建设用地规划许可证

4.1.2.9 转让协议

4.1.2.10 项目批文

4.1.2.11 其他证明文件：_____。

受托人收到上述提款申请、单据或证明文件的，通知甲方取走上述材料，由甲方进行审核确认。甲方联系人：_____，联系电话：_____。

甲方同意付款的，应在收到上述材料之日起_____日内，向受托人提交加盖预留银行印鉴的支付凭证，受托人据此向乙方支付监控资金。支付金额为：人民币（大写）_____（¥_____元）。

4.1.3 监控资金需退回到甲方原划出款项结算账户的，甲方应提交加盖预留银行印鉴的支付凭证及甲乙双方同意退回监控资金的书面说明，书面说明应该明确需要退回的资金数额、甲方接收资金的结算账户户名及帐号，以及受托人退回资金需要的其他信息和内容，书面说明应加盖甲乙双方公章。受托人根据支付凭证及书面说明将监控资金退回至上述甲方结算账户。

4.2 如受托人审核后认为甲方和/或乙方提供的任何单据、证明文件、支付凭证或书面说明不符合本协议的约定，或所加盖的预留银行印鉴与本协议第 2.2 条所述的预留银行印鉴不相符的，受托人有权将单据、证明文件、支付凭证或书面说明等退回。在本协议约定的付款条件成就前，受托人有权拒绝任何支付申请或指令。

4.3 委托人要求支付的金额不得大于监控账户余额，也不得与本协议已明确约定的相应具体支付金额不一致，否则，受托人有权拒绝委托人的任何支付申请或指令。

第 5 条 委托人的声明和承诺

5.1 委托人依法注册并合法存续，具备签订和履行本协议所需的完全民事行为能力；

5.2 签署和履行本协议系基于委托人的真实意思表示，已经按照其章程或者其它内部管理文件的要求取得合法、有效的授权，且不会违反对委托人有约束力

的任何协议、合同和其他法律文件；委托人已经或将会取得签订和履行本协议所需的一切有关批准、许可、备案或者登记；

5.3 委托人向受托人保证，其在本协议项下向受托人提供的任何文件（包括但不限于单据、证明文件、支付凭证、支付申请或书面说明）是真实的、准确的、完整的、合法合规的。委托人对文件的真实性、准确性、完整性、合法合规性承担全部责任，并确保受托人不因此受到任何损害。

5.4 甲方承诺，监控资金的来源合法，其用途不违反任何法律、法规的规定；

5.5 委托人承诺，基础合同的订立、履行及监控账户的设立、使用，均符合国家法律、法规、监管规定；不涉及利用监控账户进行偷逃税款、逃废债务、洗钱、套取现金及其他违法犯罪活动；

5.6 委托人承诺不以监控资金向任何第三方提供担保。

5.7 任何委托人违反上述声明与承诺造成的一切经济、法律责任均由违反承诺的委托人承担，如受托人因此受到损失的，该委托人应负责全额赔偿。

第6条 对受托人的相关约定

6.1 受托人为履行其在本协议项下的职责，应有权依赖于委托人向其提供的任何文件（包括但不限于单据、证明文件、支付凭证、书面说明等）。除对委托人在相关约定文件上加盖的预留印鉴是否与本协议第2.2条所述的预留银行印鉴相符予以审核外，受托人仅对委托人向其提供的任何文件在表面上是否符合本协议的约定进行审查，并且无义务调查该等文件中所包含的任何信息是否真实、正确，该等文件是否经合法的授权而制作和发出、或任何文件是否与其原件符合，或任何文件上的任何签字是否真实。受托人对依赖于任何该等文件而行事的结果不承担任何责任。

6.2 受托人应仅作为资金监控人，除依据本协议履行约定的资金支付监控义务外，其与其他任何事项（包括但不限于基础合同）的有效性、可行性、合理性、正确性、真实性或合法性等不承担任何形式的责任或义务。

6.3 受托人对基础合同的履行以及甲方是否按时将监控资金支付至监控账户，均不承担任何责任；因基础合同的履行及甲方是否按约付款所引发的任何纠纷，甲乙双方均应自行解决，如因上述纠纷的解决致使受托人基于任何诉讼、仲裁等司法程序被诉或被追加为第三人，对于受托人参加上述司法程序而支出的任何费用及损失（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费用等），甲乙双方应向受托人承担连带赔偿责任。

6.4 除了在本协议中规定的义务或责任外，受托人对监控资金不承担任何其他义务或责任，且受托人不应受到任何与监控资金有关的索赔要求的约束。

6.5 委托人同意对受托人因履行本协议项下之资金监控义务而被索赔、进入法律程序或产生任何损失作出全额补偿，除非上述索赔、法律程序或损失是由于受托人自己的过错所造成。

第 7 条 本协议的变更与终止

7.1 委托人协商一致变更基础合同的，委托人应将变更后的基础合同及时提供给受托人。

7.2 经委托人和受托人协商一致，可以通过签署补充协议的方式修改本协议。

7.3 发生下述任何情况之一，本协议即终止：

7.3.1 委托人与受托人协商一致解除本协议；

7.3.2 委托人和受托人已经按照约定完全履行本协议。

7.4 本协议有效期届满或本协议终止后，受托人应将本协议有效期届满之日或本协议终止之日（二者以先发生者为准）的本协议项下监控资金余额（如有），及时划转到甲方原划出款项的银行结算账户。

第 8 条 违约责任

甲、乙、丙三方必须严格按照本协议规定的条款履行职责，否则应承担相应的法律责任。

第 9 条 不可抗力

9.1 如任何一方遭受战争、严重火灾、台风、地震等不能预见、不可避免且不能克服的不可抗力事件，导致其不能按期履行部分或全部义务的，其应在不可抗力发生后 15 日内向其他方提供发生不可抗力的证明文件，并说明不可抗力预计持续的时间和对其履行本协议的影响。

9.2 遭受不可抗力影响的一方在受不可抗力事件影响期间不能履行本协议项下的义务，并不承担任何违约责任。但该方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第 10 条 管辖法律和争议解决

10.1 本协议适用中华人民共和国法律。因订立、履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方可协商解决。协商不成的，任何一方可以采取下列第_____种方式加以解决：

- (1) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。
- (2) 依法向受托人住所地的人民法院起诉。
- (3) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

在争议解决期间，若该争议不影响本协议其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

第 11 条 其他约定

11.1 除法律、法规另有规定或当事人另有约定外，本合同任何条款的无效均不影响其他条款的法律效力。

11.2 一方若未行使本协议项下部分或全部权利，或未要求另一方履行、承担部分或全部义务、责任，并不构成该方对该权利的放弃或对该义务、责任的豁免。一方对另一方的任何宽容、展期或者延缓行使本协议项下的权利，均不影响其根据本协议及法律、法规而享有的任何权利，亦不视为其对该权利的放弃。

11.3 本协议项下交易基于各自独立利益进行。如按相关法律、法规和监管要求，交易其他各方构成受托人的关联方或关联人士，各方均不谋求利用此种关联关系影响交易的公允性。

11.4 除本协议另有约定外，各方指定本协议载明的住所地为通讯及联系地址，并承诺在通讯及联系地址发生变更时，以书面形式及时通知对方。

11.5 下列附件及经双方共同确认的其它附件构成本协议不可分割的组成部分，具有与本协议相同的法律效力：

附件 1：基础合同_____。

第 12 条 其他

12.1 本协议有效期一年，自各方法定代表人（负责人）或其授权签字人签署并加盖公章之日起生效。经各方协商一致，本协议可予延期。

12.2 本协议一式五份，委托人各方各执一份，受托人执三份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

委托人（甲方）：

有权签字

人：

日期： 年 月 日

委托人（乙方）：

有权签字

人：

日期： 年 月 日

受托人（丙方）： _____ 银行股份有限公
司_____ 行

有权签字人：

日期： 年 月 日