

# 韶关市曲江区行政事业单位经营性资产 经营权出让协议



甲方（出让方）：

乙方（受让方）：

## 第一章 总则

为规范曲江区行政事业单位经营性资产运营管理，明确甲乙双方权利和义务，依据《行政事业单位国有资产管理条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律法规及政策规定，甲方将其合法管理的经营性资产 20 年经营权出让给乙方，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、等价有偿的原则，经协商一致订立本合同。

## 第二章 出让资产与期限

1. 出让资产：本合同项下出让经营权的资产为曲江区行政事业单位经营性国有资产，具体明细、位置、面积等详见附件《资产明细清单》，资产类型包含商业门店、写字楼、厂房、住宅类不动产。

2. 资产所有权：本合同项下出让资产的所有权归曲江区人民政府所有，甲方受区政府委托行使相关管理职能，乙方仅依本合同约定取得上述资产 20 年经营权，无权主张资产所



有权。

3. 经营权期限：本次资产经营权出让期限为 20 年，自 XX 年 XX 月 XX 日起至 XX 年 XX 月 XX 日止。

4. 移交日：甲乙双方约定资产移交日为 XX 年 XX 月 XX 日，本合同项下经营权期限自资产实际移交之日起正式计算。

### 第三章 出让价款与支付

1. 成交总价：本合同项下资产 20 年经营权出让成交总价为人民币 XX 万元（大写：XX 万元整），该价款为含税/不含税价款（择一勾选）。

2. 支付方式：乙方按以下任一方式支付成交总价，付款至甲方指定下述银行账户：

开户行：-----

账户名：-----

账 号：-----

（1）一次性支付：乙方于本合同签订后 60 个工作日内，将全部成交价款足额支付至甲方指定账户。

（2）分期支付：乙方于本合同签订后 XX 个工作日内支付首期价款（不低于成交总价的 20%），剩余价款于首期付款之日起 60 日内足额付清。

3. 履约保证金：乙方于本合同签订前向甲方支付履约保证金人民币 ---- 万元（大写：-----），合同期满乙方无任



何违约行为的，甲方在合同终止后 30 日内无息退还该保证金。（因甲方退回的保证金需由区级财政办理手续后退回，甲方向区级财政完成申请手续后视为已完成退回履约保证金）

4. 乙方支付的成交价款全额上缴曲江区财政专户，实行“收支两条线”管理，专项用于资产维护、民生保障与城市更新等项目。

## 第四章 双方权利与义务

### （一）甲方权利义务

1. 保证本合同项下出让资产权属清晰、无任何法律纠纷及权利负担，按本合同约定的移交日按期完成资产及相关资料的移交工作。

2. 有权对乙方的经营管理行为进行全程监督检查，发现乙方存在违法违规经营、损害国有产权权益等行为的，有权当场制止并要求乙方限期整改。

3. 在政策允许的范围内，积极配合乙方办理合法经营所需的相关备案、审批手续。

4. 本合同经营权期限届满后，依法收回本合同项下全部资产的经营权，并组织资产移交验收。

5. 若乙方存在逾期付款、违规改造资产、违法经营、擅自转租资产或造成国有资产重大损失等情形的，甲方有权单方解除本合同、收回资产经营权、没收履约保证金，并依法



向乙方追索实际损失。

## （二）乙方权利义务

1. 按本合同约定的期限、金额足额支付出让成交价款及经营期间产生的全部费用（包括但不限于水电、物业、税费、维修、养护等费用）。

2. 在合法合规的前提下，依本合同约定对出让资产行使自主经营、市场化转租、日常管理等权利。

3. 全面承担出让资产经营期间的消防、安全生产、环境保护、治安、防汛防火等方面的全部主体责任。

4. 不得擅自改变出让资产的房屋主体结构，对资产进行装修、改造的，须提前向甲方提交书面申请及详细方案，经甲方书面审核同意后方可组织实施。

5. 经营期间产生的经营风险、债权债务、安全事故赔偿等全部责任，均由乙方自行独立承担，与甲方及曲江区人民政府无关。

6. 未经甲方书面批准，不得擅自将本合同项下的资产经营权转让、转包、分包给第三方。

7. 若出让资产包含厂房类不动产，乙方使用该厂房开展经营活动须符合国家及地方产业政策、环境保护及安全生产相关要求，严禁从事任何违规生产经营活动。

8. 若出让资产包含住宅类不动产，乙方使用该住宅不得实施群租行为、不得擅自改变住宅规划使用性质、不得对住



宅进行违规改造。

9. 按甲方要求每年定期向甲方提交资产运营管理书面报告，报告内容须真实、完整、准确反映资产运营及管护情况。

10. 经营期限届满后，乙方须按本合同及《曲江区行政事业单位经营性国有资产租赁管理办法》约定的标准移交资产，确保资产无重大损坏、功能完好，相关管护、运营、维修记录等资料完整齐全并一并移交。

11. 甲方收回经营性资产时，无论资产是否因添附而增值，甲方均不作补偿。乙方交回经营性资产时应确保该资产的完整性（自然折旧损耗除外），否则应承担修复义务并承担所需的费用；无法修复的，乙方应折价赔偿。

## 第五章 资产维护与修缮

1. 出让资产经营期间的日常维修、养护、小修等工作均由乙方负责，且相关费用全部由乙方自行承担。

2. 出让资产出现主体结构损坏、房屋安全隐患等问题的，由甲方按照国有资产管理相关程序处置，乙方应无条件配合甲方的处置工作。

3. 乙方在经营期间自行添置的可移动设施设备，合同期限届满后乙方可自行拆除收回；乙方对资产进行的固定装修，合同期限届满后无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除、损毁。

## 第六章 合同的变更、解除与终止



1. 因国家征收、政府规划调整、公益事业建设需要提前收回资产经营权的，甲方有权单方解除本合同或对相关资产进行核减，按乙方实际经营年限据实结算出让价款，依法向乙方给予合理补偿（补偿范围仅限于乙方在征得甲方书面同意后进行的、不可拆除的固定装修装潢的剩余价值；乙方已支付但尚未履行的经营权期限对应的成交价款部分等；不含乙方的预期经营收益，不包含向次承租人支付的违约赔偿等任何间接损失）。

2. 本合同约定的经营权期限届满，本合同自动终止，乙方应按本合同约定向甲方无偿移交全部出让资产及相关资料。

## 第七章 违约责任

1. 若因乙方存在下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同，收回资产经营权，没收履约保证金，并依法追究乙方的违约责任及实际经济损失：

（1）逾期支付成交价款超过 30 日，且经甲方催告后仍未足额支付的；

（2）擅自改变出让资产主体结构、规划使用用途的；

（3）从事违法经营活动、造成重大安全生产或消防事故的；

（4）擅自将资产经营权转租、转包、出让给第三方的；



(5) 造成出让资产严重损毁，且经甲方要求后拒不修复或无法修复的。

2. 若因甲方自身原因未按本合同约定的移交日完成资产移交的，每逾期一日，按本合同成交总价的万分之一向乙方支付违约金；逾期超过 30 日的且导致本合同目的无法实现的，乙方有权单方解除本合同，甲方应退还乙方已支付的全部出让价款及履约保证金，并赔偿乙方实际直接损失。

3. 乙方未按本合同约定支付价款的，每逾期一日，按应付未付款项的万分之一向甲方支付违约金；逾期超过本合同第七章第 1 条第 (1) 款约定期限的，按该条款约定处理。

4. 因乙方违约导致本合同解除的，乙方已支付的出让价款不予退还，若该出让价款不足以弥补甲方因此遭受的全部实际损失（包括为维权支出的律师费、诉讼费、保全费、差旅费、鉴定费等合理费用）及国有资产减值损失的，乙方应就差额部分另行承担赔偿责任。

5. 若乙方出现重大行政违法行为，构成违约，甲方有权解除合同，且不予补偿。

## **第八章 争议解决**

甲乙双方就本合同的履行、变更、解除等事宜发生争议的，应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

## **第九章 已出租资产原租赁合同专项处理规则**



### （一）原租赁合同承继

1. 本项目范围内处于存续期的原租赁合同，自资产移交完成、出让合同生效之日起，由受让方概括承继原出租方全部权利与义务，原租赁合同继续履行，租赁期限、租金标准、支付方式、违约责任等核心条款保持不变。

2. 受让方不得以经营权出让为由，单方解除、变更、终止原租赁合同或加重原承租人义务。

3. 如原租赁合同的约定与本出让合同的履行存在冲突或约定不明之处，应由甲方或产权人（原出租方）、乙方、原承租人三方共同协商解决。若因国家法律、政策调整或公共利益需要，确需变更原租赁合同内容的，应按照法定程序与原承租人协商一致并签订书面补充协议。

### （二）原租金与押金处理

1. 租金划分：以资产移交日为分界点，移交日前已收/应收租金归原产权单位所有；移交日后应收租金由受让方全额收取，归受让方所有。

2. 租赁押金：原产权单位已收取的租赁押金，在资产移交时一次性全额划转受让方，并向原承租人出具押金主体变更书面告知；受让方承继押金保管与返还义务，原租赁合同终止时，由受让方按原合同约定向原承租人无息退还合规押金。

3. 历史欠费：移交日前原承租人欠缴的租金、水电费、



违约金等，由原产权单位负责追缴；移交后产生的欠费由受让方负责追索。

### （三）原租赁合同履约与违约处理

1. 受让方承继后，应严格履行原租赁合同义务，不得在原租期届满前单方提高租金、缩减面积、变更用途或强制清退，否则由此产生的违约责任、赔偿责任及法律纠纷，由受让方全额承担，与出让方无关。

2. 资产移交受让方后，原承租人存在欠租、损毁资产、违法经营等严重违约行为的，受让方可依据原租赁合同及法律规定追究违约责任、解除合同并收回资产，相关违约金、赔偿金归受让方所有。

3. 因政府征收、规划调整、公益需要等情形需提前收回资产经营权的，按本方案相关规定执行，受让方应配合做好原承租人清场、补偿衔接等工作。

### （四）交接与备案

1. 资产移交时，原产权单位须向受让方移交全部原租赁合同、押金凭证、租金台账、承租人信息、欠费明细、维修记录等完整租赁资料，共同签署《租赁资料交接确认书》。

2. 受让方应在资产交接后 30 日内，向各原承租人送达《出租人变更告知书》，完成租金支付、押金管理、对接联络等事项告知，必要时办理合同主体变更备案手续。

3. 原租赁合同到期后，由受让方按市场化原则自主公开



招租，同等条件下原承租人享有优先权。

## 第十章 其他

1. 甲乙双方就本合同未尽事宜，可另行协商并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效；补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。

2. 本合同一式陆份，甲方执贰份、乙方执贰份、曲江区财政局执壹份、韶关市公共资源交易中心曲江分中心执壹份，各份合同具有同等法律效力。

3. 本合同自甲乙双方签字并盖章之日起正式生效。

4. 本合同附件与本合同具有同等法律效力，为本合同不可分割的组成部分。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：----年--月--日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：----年--月--日