

8-102

合同编号: JZ-2023-12-22

国际联合智力创新园

工业厂房买卖合同

出让人: 山东鲸智建设开发有限公司

受让人: 济南铭品机电设备有限公司

项目名称: 山东鲸智建设开发有限公司新建国际联合智力创新园一期

厂房地址: 济阳区光明街北、澄波湖路东

签订日期: 2023年12月22日

签订地点: 山东省济南市济阳区

出让人：山东鲸智建设开发有限公司(以下简称出让人)

统一社会信用代码：91370125MA3W8AHE5K

法定代表人：陈继义

地 址：山东省济南市济阳区济北开发区黄河大街 17 号总部经济中心办公楼 B 座 407-7 室

出让人开户行：齐鲁银行股份有限公司济南济阳支行

银行帐号：86611749101421015487

电 话：0531-84259997

受让人（企业）：济南铭品机电设备有限公司(以下简称受让人)

统一社会信用代码：91370112MA3C5GPDXY

法定代表人：孙启洲

法人身份证：370826198805280810

地 址：山东省济南市历城区祝甸铁路北东区 3 号-1

受让人开户行：中国农业银行济南山大北路支行

银行帐号：15132601040005726

电 话：13188882628

出让人和受让人承诺前述各自的联系方式均为正确并可以有效送达的联系方式。合同履行期间，任何一方联系方式发生变更的，须及时以书面形式通知对方，并在对方签收确认后方为有效。如任一方前述联系方式不准确或无法有效送达或联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发的全部责任和损失均由该方自行承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，受让人和出让人在平等、自愿、协商一致的基础上就工业厂房买卖事宜达成如下协议：

第一条 项目背景

1、出让人以出让方式取得位于【济阳区光明街北、澄波湖路东】地块国有建设用地土地使用权，该地块国有土地使用证号为【鲁（2022）济阳区不动产权第 0014120 号】，土地使用权面积为【94426.00】平方米，所在土地性质为【工业用地】，土地使用年限自 2021 年 05 月 28 日至 2071 年 05 月 27 日止。出让人将在上述地块上建设的工业厂房，拟定名称为【国际联合智力创新园一期】，建设用地规划许可证为：【地字第 370115202200333 号】，建设工程规划许可证号为：【建字第 370115202200527 号】，建筑工程施工许可证号为：【370115202303270101（2023018）】。

2、受让人及其关联公司承诺满足本项目所在辖区政府对入园企业的资质、税收、环保、消防等的考核要求，并在充分了解本项目上述土地现状后，同意签订本《工业厂房买卖合同》，本合同签订后，受让人对本合同项下约定厂房有受让的权利。

第二条 基本情况

1、该厂房所在楼栋的主体建筑结构为【钢结构】，建筑层数为【1 层（局部 3 层）】，编号为【8-102】，该房号为暂定编号，最终以现场实际房号为准。（该厂房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一）

2、该厂房的用途为【工业厂房】；每层层高为：【单层檐高 12 米（局部为三层，一层层高为 5.4 米，二层、三层层高为 3.3 米）】。该厂房建筑面积共【2352.78】平方米（最终按照实测面积为准）。

本条所称层高是指建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。具体高度按规范测绘为准。

第三条 计价方式与房款

出让人与受让人约定按下述方式计算该厂房房款：

该厂房单价按建筑面积每平方米人民币【4150】元（小写）计算，总房款人民币小写【9764037】元，即大写【玖佰柒拾陆万肆仟零叁拾柒】元整。

厂房交付后，本合同约定面积与最终测绘面积有差异的，最终以有资质的测绘机构实际测绘面积为准。出让人按规定张贴实测报告，无提供明细数据义务，双方均同意最终厂房款按上述实测报告记载面积及本合同约定的单价计价标准，最终实行多退少补。

第四条 付款方式及期限

受让人采取下列第【2】种方式付款。

1、一次性付款

受让人于【/】年【/】月【/】日前支付总房款的【/】%，即人民币小写【/】元，大写【/】元整（含定金【/】万元整）。

2、银行按揭和预抵押

（1）受让人于【2024】年【01】月【31】日前，支付总房款的【30.05】%，即人民币小写【2934037】元，大写【贰佰玖拾叁万肆仟零叁拾柒】元整（含定金【40】万元整）；

（2）受让人于项目满足按揭办理条件 30 日内，将总房款的【69.95】%，即人民币小写【6830000】元，大写【陆佰捌拾叁万】元整，办理完银行按揭并获得银行放款，具体日期以出让人书面通知上的日期为准。

（3）按揭办理具体要求如下：

①如因受让人支付的首付款未能满足贷款银行设定的首付款比例标准的，受让人应自出让人书面通知之日（具体以邮戳寄出日期为准）起 7 日内补足首付款（最终以银行审批结果为准）。

②受让人须在本项目具备办理按揭贷款条件，且出让人书面通知后 7 日内向出让人提供办理按揭贷款的全部资料（具体资料明细以贷款银行指定为准），办理按揭贷款。如受让人提供资料不全或有误的，须按照银行的要求在指定期限内补齐或补正；涉及银行要求受让人在指定的时间及地点面谈或办理相关贷款手续的（包括但不限于面签等），受让人须积极配合。

③如受让人在项目满足按揭办理条件后 2 个月内仍未获得银行放贷或银行按揭政策变更的，出让人有权要求受让人分期支付剩余房款，受让人应自出让人通知之日（具体以邮戳寄出日期为准）起 30 日内支付剩余房款，到账时间最迟不得晚于本合同签约起 2 个月。

④如因受让人未履行上述义务致使贷款未能按本合同约定期限到达出让人账户或未按出让人要求分期支付的，则由通知之日起按本合同第五条约定执行。

⑤受让人按揭贷款时应办理预抵押手续，否则，出让人有权单方解除合同。出让人解除合同的，受让人应当自解除合同通知邮寄之日（具体以邮戳寄出日期为准）起 15 日内按照总房款的 5%向出让人支付违约金，并由出让人扣除受让人有关费用（包括但不限于相关税费及违约金等）并代偿银行贷款后，将剩余厂房款退还受让人。

⑥受让人采用贷款方式支付房款的，应按借款合同约定按时支付银行贷款本息。若受让人未按时还款致使贷款机构要求导致出让人承担保证责任的；受让人应在出让人代偿之日起 7 日内偿还出让人代偿款项并自出让人代偿之日起以代偿款为基数，按 LPR 利率计算向出让人支付违约金。受让人在出让人垫付之日起 30 日内仍未支付上述代偿款项、违约金的，或因受让人原因导致贷款机构解除借款合同的，出让人有权直接解除合同，收回该工业厂房，受让人应按照总房款的 5%向出让人支付违约金以及支付每年度总房款 5%减值损失（不足 6 个月，按半年计算，超过 6 个月按一年度计算）。

3、分期付款

(1) 受让人于【】年【】月【】日前，支付总房款的【】%，即人民币小写【】元，大写【】元整（含定金【】万元整）；

(2) 受让人于【/】年【/】月【/】日前，支付总房款的【/】%，即人民币小写【/】元大写【/】元整；

(3) 受让人于【/】年【/】月【/】日前，支付总房款的【/】%，即人民币小写【/】元，大写【/】元整；

(4) 受让人采用分期付款时，出让人只出具购房款收据，等具备办理抵押条件时，出让人给受让人出具购房合同并同时办理抵押手续。

4、在受让人没有付清购房款之前，或办理完毕应付款抵押手续之前，厂房产权仍属于出让方，出让方不予办理产权证。受让方不得对厂房进行出租、转让或再抵押。

第五条 受让人逾期付款的违约责任

受让人未足额支付上述房款且出让人没有解除合同或受让人未按照约定的时间支付其它剩余款项的，按照逾期时间，分别处理（下述 1 和 2 不作累加）

1、任一次付款逾期在 30 日之内，自双方约定的应付款期限次日起至实际支付应付款之日止，每逾期一日，受让人按逾期应付款的 0.02%向出让人支付违约金，并于实际支付应付款时向出让人支付违约金，合同继续履行。

2、任一次逾期超过 30 日的，出让人有权单方解除合同。出让人解除合同的，受让人应当自解除合同通知邮寄之日（具体以邮戳寄出日期为准）起 15 日内按照总房款的 5%向出让人支付违约金以及支付

每年度总房款 5% 减值损失（不足 6 个月，按半年计算，超过 6 个月按一年度计算），并由出让人扣除受让人应承担有关费用（包括但不限于相关恢复原状、减值损失、税、费及违约金等）后，将剩余厂房款退还受让人。如厂房有其他损失，出让人还须赔偿维修厂房等损失。

受让人愿意继续履行合同的，经出让人同意后，合同继续履行，受让人须自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，每逾期一日，受让人按逾期应付款 0.01% 向出让人支付违约金，本条违约金最多以总房款 5% 为限，并于实际支付应付款时向出让人支付违约金。

3、本条所称逾期应付款是指依照第四条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额。

4、如受让人未按本合同项下约定时间支付相关款项，出让人保留厂房物权和追诉一切损失的权利。

第六条 交付期限和条件

1、出让人应当在【2024】年【03】月【31】日前，将具备条件，经建设、施工、监理、设计、勘察五方验收合格并符合本合同约定的厂房交付受让人使用。双方进行厂房验收交接，并签署《厂房交接单》。如由于受让人原因，导致未能按期办理交房手续的，视为出让人已按期向受让人交付厂房，按交房通知书标明的交房日期起受让人应承担该厂房所产生的责任、义务、财产风险及相关费用，包括但不限于物业服务费、采暖费、水电费等相关费用和国家或政府规定的相关税费，且该厂房的保修期从本合同约定的交房期限届满之日或交房通知所载交房之日（以时间在前者为准）起开始计算。

2、如遇下列特殊原因，出让人交房时间可据实予以延期，出让人不承担逾期交房责任，出让人应取得相应文件或证明：

（1）为配合政府的法规实施或政府行为、通知、命令而造成无法正常施工（包括但不限于交通管制、创卫、环保、创文明城市、公共卫生事件、疫情、中高考、政府重要会议、应急办文件、异常气候等政府要求或客观情况）；或者因政府及相关其他垄断性行业、市政配套未按时完成的行为造成的延误（如市政设施及相应配套设施建设不全）、因消防或其他政府相关文件及标准变化/变更导致的更换材料或设施、配套的；延期日期以相关文件载明的影响日期或根据事件所推算的影响日期为准；

（2）由于根据受让人的要求对厂房进行的设计、结构变更造成的延误工期，出让人可依此作为交房的合理延期；

（3）其他不可抗力等客观因素导致的情形。

3、受让人在办理交房手续时应付清全部应付款项，包括受让人应付房款、银行划拨至出让人账户的按揭贷款、违约金（若有）、交

房前已产生并由出让人代垫的物业服务费(若有)和其他应由受让人承担的一切税、费,受让人未按约定结清前,出让人有权拒绝交房而无需承担任何责任,由此产生的延期交付责任由受让人承担。

4、出让人书面通知受让人交房后,受让人未按时到出让人指定地点办理交房手续,或受让人以无实质性影响交付理由拒绝签署交接手续的,由此产生的逾期交付责任由受让人承担。

5、出让人按约定标准交付厂房,交房时发现裂缝、空鼓、渗漏等影响主体结构安全的一般性施工瑕疵,受让人同意不拒绝收房,否则按本条上述第4款约定的方式处理,但出让人应在受让人收房后三个月内完成维修义务,受让人不再提出其他赔偿要求。

6、受让人已实际考察所受让厂房,同意以现状接收厂房。

7、厂房交付前,受让人应按照法律法规及济南市有关规定向当地房产管理部门指定或认可的机构交纳“房屋公共维修基金”。该基金的使用按照有关管理规定执行。

第七条 出让人逾期交房的违约责任

除第六条所列明原因外,出让人如未按本合同规定的期限将该厂房交付受让人使用,按逾期时间,分别处理(不作累加):

1、逾期在30日以上、90日之内,自第六条约定的交付期限届满之次日起至出让人取得四方验收合格文件并向受让人发出交房通知(以邮戳寄出之日为准)之日止,每逾期一日,出让人按已付房款0.01%向受让人支付违约金,并于该厂房实际交付之日起30日内向受让人支付违约金,合同继续履行。

2、逾期超过90日,受让人有权退房。如受让人选择退房且出让人无异议的,则出让人15日内退还全部已付款,并按照受让人全部已付款和银行间拆借中心公布的贷款利率(LPR)向受让人支付利息。如受让人选择继续履行合同的,合同继续履行,自第六条约定的交付期限届满之次日起至出让人取得四方验收合格文件并向受让人发出交房通知(以邮戳寄出之日为准)之日止,每逾期一日,出让人按已支付房款和银行间拆借中心公布的贷款利率(LPR)向受让人支付违约金,本条违约金最多以总房款5%为上限,并于该厂房实际交付之日起60日内向受让人支付违约金。

第八条 出让人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出让人承诺与该厂房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件:

1、上下水、电交付时间同厂房交付日;

2、园区道路、绿化、停车位、部分配套设施等随园区分期建设逐步完善。

第九条 厂房质量、装饰、设备标准的约定

1、出让人承诺该厂房使用合格的建筑材料、构配件，该厂房质量符合国家颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。(具体装饰和设备标准的约定见附件二)

2、出让人根据设计及厂房需要使用，在厂房内可能有管道井、排水明管、雨水管及其他必需的公共设施设备，上述设施及管道等的设置，均以实际交付为准，受让人对此无任何异议，并不得就此提出任何补偿要求。厂房内公用管、线及共用设备，受让人均不得擅自改动，如该公用管线及公用设备需进行必要的维护及检修，受让人应予以配合。

第十条 保修责任

出让人自该厂房经建设、施工、监理、设计、勘查五方验收合格之日起，按照国家《房屋建筑工程质量保修办法》的内容承担相应的保修责任。出让人对该厂房钢结构维护、主钢构件、厂房内地面保修期为自工程竣工验收之日起两年。在该厂房保修范围和保修期限内发生质量问题，出让人应当履行保修义务，受让人应当配合保修。由于受让人未配合出让人进行修复、整改而导致损坏增加的，对于损坏以及扩大部分，出让人不承担修复、整改或赔偿责任。在以下任一情形下，出让人不承担责任：1. 受让人装修、使用不当或第三方造成的质量缺陷或损坏；2. 受让人验收后自行添置、改动设施设备；3. 受让人擅自改动结构、设备的位置和不当装修；4. 不可抗力造成的质量缺陷；5. 任何自然损耗。

第十一条 使用承诺

1、受让人的厂房仅作生产、研发使用，禁止一切违法经营活动，受让人使用该厂房期间，不得擅自改变该厂房的外立面、建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同、补充协议及其附件另有约定者外，受让人在使用该厂房期间有权与其他权利人共同使用与该厂房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用厂房分摊面积承担义务。

2、受让人（或第三人）在使用该厂房时应依据国家及地方政府相关消防法规要求应用，并依用途自行完成该厂房的（二次）消防报批；该厂房消防等级为【丙】类，受让人不得擅自改动厂房结构、设施、管网设备等，自行改动造成消防系统性能受损或不符合消防规范，而造成受让人或相邻产权人相关损失的，由受让人承担相应责任。

3、出让人不得擅自改变与该厂房有关的共用部位和设施的设计和使用寿命。

4、受让人应积极配合出让人或相邻产权人对厂房进行维修，否则，造成出让人或相邻产权人损失的，受让人应予赔偿。

5、受让人不得在该厂房外任何区域（包括公用绿地）搭建任何未经规划许可的建筑物或构筑物，不得添置任何影响园区整体景观的

设施，不得堆放任何物品；如出让人发现受让人违反上述约定的，应以书面形式告知受让人，受让人应在告知送达起的 24 小时内将未经许可的建筑物、构筑物或物资清除，并将所占用区域恢复至原状，相关费用由受让人承担；受让人未能在上述规定时间清除的，或未能恢复至原状的，出让人有权自行处理，受让人承担处置费用和其他损失。

如有特殊情况受让人确实需要使用公共区域的，应与出让人协商解决需求；出让人可在不影响园区正常使用功能及整体景观规划的基础上酌情指定区域供受让人临时使用。

6、受让人承诺于交付后 6 个月内（即【2024】年【09】月【30】日前），在所购厂房所在地办理企业工商、税务注册登记（或迁移登记）、投产并正常持续生产经营。如受让人不能按期办理完毕，不能按期投产并全场正常持续生产经营，则每逾期一日，按总房款的 0.01% 向出让人支付违约金。如交付后 9 个月内，即【2024】年【12】月【30】前，受让人仍未能如约完成办理企业工商、税务注册登记（或迁移登记），投产并全场正常持续生产经营，则出让人有权单方解除合同。

7、签订本合同时，受让人已充分了解产业园区的相关政策规定，并承诺投产后遵守产业园区颁布的各项政策规定；受让人承诺，受让人不属于以下几类情况中的一种或者两种，否则，出让人有权单方解除合同：

（1）不在园区所在地注册的企业；

（2）未通过政府、环评、消防、税务审批的企业；

如因受让人资质不符合产业园区的其他要求，受让人应自出让人通知之日 30 日内完成整改，超过 30 日仍未整改完成的，受让人仍未符合产业园区生产条件的，出让人有权单方解除本合同。

8、受让人违反本条第 6、7、款约定而达到解约条件的，出让人有权解除本合同及附属协议（税费由受让人承担），出让人有权要求受让人按照合同总房款的固定比例向出让人支付违约金。自签约起第一年度内解约的，违约金固定比例为 10%，自签约起第二年度解约的，违约金固定比例为 15%，以后每增加一年度，固定比例提高 5%，最高为 50%。

受让人收到合同解除通知之日起 90 日内搬离园区并将厂房归还出让人，并配合出让人办理厂房转让手续。如受让人不能按期办理或搬离完毕，每逾期一日，按总房款的 0.05% 向出让人支付违约金。待双方确认所属厂房归还交接完毕后，在交接完毕后的 30 个工作日内，出让人将扣除相应违约金及其他款项后，将剩余房款（装修费用不予补偿）无息退还给受让人。

9、受让人须按照当地安全生产监督管理部门、消防部门及辖区派出所落实安全生产、治安等安全工作并承担相应的违法违规责任，

按照园区管理要求落实企业生产现场“5S”管理，接受园区物业管理公司的监督，对不服从管理的企业，物业管理公司有权采取强制措施且不承担任何责任。

第十二条 产权登记

1、厂房交付使用后，双方同意按照下列第【1】种方式处理：

(1) 受让人向权属登记机关申请办理厂房权属登记，出让人提供必要协助。受让人交房且付清全部厂房款、投产并正常持续生产经营后 540 个工作日，且满足政府要求的办理产权证条件后 30 日内，出让人协助受让人办理房产证手续。

(2) 受让人同意委托出让人或其指定的代办机构向权属登记机关申请办理厂房权属证书，代办服务费用【2000】元人民币；办理交房手续时提供相关资料，签署产权代办委托协议。出让人即受托人应当在受让人即委托人缴纳全部房款且在受让人办理该房的交付手续并投产并正常持续生产经营后 540 个工作日内，办理完毕该房所在楼栋的房产证书。

2、以按揭方式付款的，受让人必须委托出让人或其指定的代理机构办理权属登记手续。受让人应及时向出让人提供办理产权登记所必须的材料并缴纳相关费用，如需补交文件资料或费用，受让人应自出让人的发出书面通知(具体以邮戳寄出日期为准)之次日起 7 日内补齐。受让人逾期履行上述义务的，出让人或其指定的代办机构代为办理厂房产权登记的时间顺延且不承担违约责任。如因受让人未及时提供材料或未能按期缴纳相关费用导致无法办理厂房产权登记的，一切责任由受让人承担。以非按揭方式付款的，受让人可自行办理，受让人如未委托出让人办理厂房产权登记的，需在办理交房手续时向出让人出具《自行办理权属登记的声明》。

3、受让人如为分期付款，且在办理厂房产权权属登记时，仍未付清本合同约定的全部房款，则受让人不具备办理产权权属登记的条件，出让人不承担协助其办理房产证的义务。

4、如因受让人原因(包括但不限于税收、环保、消防不达标、未按期注册及投产并正常持续生产经营，企业资质不符合园区政策要求等)和非出让人单方面原因导致无法办理产权证书的，一切责任由受让人承担并按本合同约定执行。

5、如因出让人的原因，受让人未能在合同约定的期限内取得厂房所有权证书的，按以下规定处理：

(1) 受让人不退房的，合同继续履行，出让人每逾期一日，按受让人已付房款 0.01% 支付违约金，但该违约金最高不超过受让人已付房款的 1%；

(2) 如逾期办理厂房所有权证书达 90 日的, 受让人有权选择退房, 并应于上述期限届满之日起 15 日内向出让人提出书面退房要求 (否则视为受让人不退房), 据此出让人应按受让人已付房款的 1% 向受让人支付违约金。

6、依据本条第 5 款的约定解除合同的, 受让人应支付以下费用:

(1) 受让人使用厂房期间已发生但尚未支付的物业服务费、水电费及与厂房使用相关的其他费用;

(2) 出让人为修复受让人返还的厂房及其附属设施、设备所存在的破损情形, 及为将厂房恢复为受让人接收时状态而须承担的修复、恢复费用 (涉及受让人对于厂房已完成的、不可拆卸的装饰装修, 出让人不予补偿)。

7、因下列情形之一导致厂房所有权证书无法取得或延期取得的, 出让人无须承担违约责任, 受让人知晓且认可:

(1) 非出让人原因导致无法办理产权分割或产证办理的;

(2) 按相关政府部门的要求, 需要受让人提交、补交、补正资料的, 受让人在出让人或出让人指定的代理机构发出的书面通知后不予配合的;

(3) 合同约定的权属登记办理期内遇国家或地方政策变化的;

(4) 受让人未按本合同第十一条第 6、7 款的约定履行义务的;

(5) 其它因受让人原因。

8、若因受让人未按本合同条款的约定按时支付所有应付款项或提供相关资料, 导致不能如期申领产权证的责任由受让人承担。

9、发生以下任一情况, 受让人可能导致出让人为受让人提供的按揭贷款担保无法及时解除或者承担其他风险的, 每延误一日, 受让人须向出让人支付相当于厂房买卖合同总房价款 0.01% 的违约金, 延误达 30 日出让人有权解除本合同, 收回该厂房另行处理, 受让人须向出让人支付相当于厂房合同总房价款 5% 的违约金。

10、受让人发生下列情形, 不履行按约定时间办理或配合办理产权证及抵押权证的义务, 每延误一日, 受让人须向出让人支付相当于厂房买卖合同总房价款 0.01% 的违约金, 延误达 30 日出让人有权解除本合同, 收回该厂房另行处理, 受让人须向出让人支付相当于厂房合同总房价款 5% 的违约金。且若该违约金不足以补偿出让人损失的, 受让人应另行向出让人赔偿。

(1) 若因受让人原因致使该厂房的产权证在符合办证条件后 30 日内无法申领或延迟申领;

(2) 若因非出让人原因致使该厂房的抵押权证在出让人办理完毕厂房初始登记后 30 日内无法申领或延迟申领;

(3) 如受让人逾期偿还贷款本息，导致出让人代其向贷款银行偿还的；

(4) 如因受让人逾期向贷款银行偿还任何贷款本息连续或累计达到贷款合同约定的期限或受让人出现贷款合同项下的其他违约行为，导致贷款银行要求受让人提前清偿全部贷款本息并要求出让人承担担保责任的。

11、如出让人为受让人提供按揭贷款担保的，受让人同意不可撤销地委托出让人代为办理厂房《不动产权证书》及抵押权证。在取得该厂房的《不动产权证书》时，如受让人尚未还清银行按揭贷款的，则该厂房的《不动产权证书》移交给按揭银行或甲方保管。

第十三条 共有权益的约定

1、该厂房所在园区的道路及绿化使用权归全体产权人共有；

2、受让人对所购买厂房有独立冠名权（仅限整栋购买的厂房），但严禁出现有损楼栋外立面和园区整体外观形象的广告（例如恶俗或是有争议的文字或图片等），具体广告安装位置由物业公司统一指定，广告安装不得影响厂房和社区安全，若因此给第三方造成损失，责任由受让人全部承担；未经出让人和物业公司许可，受让人不得随意在该厂房门、窗和墙体内外等影响立面部位张贴广告、大字报、霓虹灯、标语等，否则出让人有权拆除，造成的费用和损失由受让人承担；受让人自行承担其标识牌内容涉及的一切法律责任。

3、该厂房所在园区的命名权归出让人所有。

第十四条 附属建筑物、构筑物的约定

1、出让人出让该厂房时，该厂房附属的车位、宿舍、民防（若有）、食堂、便利店、各类康乐设施及其他经营性和服务性配套设施、其他不属于各业主产权单元产证公共建筑面积分摊范围内的各类附属建筑物、构筑物、车位等不随同该厂房一并出让，出让人可以通过转让、赠与或出租等方式处分上述建筑物及变更用途，土地使用权面积分摊与否不影响本条约定的效力。受让人除自己享有的车位的使用权外，对于出让人指定其他购买厂房的受让人对一楼地面车位的使用权没有任何异议，并不主张任何权利，受让人不可撤销地放弃对其他受让人附带的部位的使用权利。

2、自该厂房交付之日起，在该厂房不动产权证书标明的使用期限内，乙方免费享有 8#102 厂房周边共计 9 个附属车位的使用权，车位管理费由乙方按照本园区物业服务单位收费标准进行交纳。地面车位面积不作为房款面积结算的依据，不对房价产生任何影响。（车位位置详见附件三）

第十五条 物业服务

1、在签订本合同时，受让人同意由出让人选聘并指定的物业公司为整个园区及受让人提供物业服务，并在交房时受让人与上述物业公司签订《物业服务协议》，受让人自交房通知书标明的交房日期起按照《物业服务协议》及物业收费标准缴纳物业服务费、水电费等相关费用。

2、受让人同意物业服务费按年度收取，受让人应当提前一个月缴纳下一周期物业服务费，水电费等相关费用根据物业公司发出的缴费通知书约定日期支付，逾期缴费的，物业公司有权按照《物业服务协议》约定追收滞纳金。

3、具体物业服务的内容以受让人与物业管理公司签订的《物业服务协议》约定为准。受让人同意出让人选聘并指定的上述物业管理公司提供物业服务，并遵守《业主公约》及园区其他相关的管理规定。

第十六条 特别约定

1、合同中所述的房款、违约金皆以人民币为计算单位，以银行汇付方式支付的，汇款银行转讫单据送达出让人账户之日为付款日。因受让人支付房款而发生的银行手续费及其他费用由受让人承担。出让人在受让人所应支付的款项全额到账后，为受让人开具财务收据，增值税发票于竣工交付后统一开具。

2、由于受让人使用不当或其他原因致使所购厂房出现任何安全事故或安全问题，由受让人自行承担相应维修、赔偿或补偿责任，由此引起的一切经济纠纷，出让人不予负责。

3、如受让人在合同约定的厂房交付日期前接收或者投产的，办理该厂房产权登记的起算日期仍按合同约定的厂房交付日期进行计算。

4、除出现合同及其附件约定的解约情形外，任何一方均无权单方终止合同，否则视为违约，违约方须向另一方支付合同总房款的5%作为违约金。

5、受让人已现场了解该厂房所处建筑建设现状、进度及厂房相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况，清楚整个项目规划审批情况，对该厂房目前的物理状况、法律状况、周边环境、配套设施及可能存在的有利/不利因素均予以认可。

6、本合同应代替双方在本合同签署之前就该厂房的转让所进行的所有沟通、协商、信函及电邮，就该厂房转让的双方之所有权利和义务均以本合同之条款为准。出让人为推广该项目/厂房而设置的沙盘、模型、样板房以及发布的广告宣传资料（包括售楼书、售楼广告、户型图、效果图、销售人员的口头讲解、承诺以及任何形式的书面、文字、影音材料）均为邀约邀请，不构成要约，既不作为确定双方权利义务的依据，也不作为验收该厂房的交付标准。

7、本合同生效后，有关本合同履行过程中相互送交的文件，双方均采用书面形式按照合同页首所载地址送达另一方（包括但不限于直接送达、书信、快递、传真等）方为有效。收件方应对送达方送达的文件予以签收。采取特快专递或快递送达的，以特快专递或快递回执上记载的交寄日（含交寄当日）的第二日视为送达；当面递交的，以对方签收日为送达日；传真传送的，在发件方传真机打印成功发送确认报告，表明已完成不间断发送时，视为送达。

8、本合同签订时，合同中免除或限制出让人责任的条款，出让人已提请受让人注意（相关条款已使用**倾斜和加粗的字体**），并按受让人的要求进行了清楚的说明；受让人对该等条款及其含义已知悉并理解，且不持异议。

9、原则上受让人在本合同签订5年内不允许对外转租或出售，但受让人确因战略调整或其他原因欲出租或出售本协议项下厂房，则：

（1）如受让人选择出租，在征得出让人同意后方可出租，且应确保转租后新承租人完全知晓并同意承继本协议项下受让人之权利义务；

（2）受让人选择出售，则受让人必须提前15个工作日书面通知出让人，在同等条件下，出让人具有优先回购权，如出让人明确放弃优先回购权，则受让人亦应确保新厂房购买人完全知晓并同意承继本协议项下受让人之权利义务，且须满足本协议的资质要求，转让之前出让人，受让人及转售第三人须签订三方协议。

10、本合同中约定的该厂房总价款不含公共维修基金、网络通讯初装费、有线电视初装费、燃气初装费（若规划有燃气的）、水电增容费及相关税费。出让人与受让人应各自依法律或相关规定向有关部门缴交相关税费。

11、该厂房与公共区域相邻的隔断墙、公共区域的墙面，均由出让人或物业服务公司统一管理，受让人不得擅自损毁、占用。

12、如受让人为外资企业或港澳台企业，应自行解决购买厂房资格，且不得以此为由要求出让人承担任何责任；如依法律规定本合同须经公证的，则本合同均在双方签字盖章并经公证处公证后生效；公证由双方共同办理，公证费由受让人承担。

第十七条 不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，一方或双方可以部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起60日内向另一方当事人提供证明。

为了减少不可抗力和其他意外风险，受让人在没有还清购房款之前，应办理财产意外险。

第十八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方可以依法向厂房所在地人民法院起诉。违约方应承担守约方因诉讼产生的公证费、差旅费、评估费、诉讼保全担保费、诉讼费、执行费和律师费用等。

第十九条 其他

本合同自双方加盖公司公章后生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同解除应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

1、本合同之外，受让人与其他第三方签订的相关协议，均属于受让人个人行为，与出让人无关。

2、在签订本合同前，出让人已向受让人明示《工业厂房买卖合同》（含所有附件及补充协议）示范文本，同时按照受让人要求对可能限制或影响受让人权利的条款做出了合理说明，受让人对前述规定、文件均已仔细阅读并认可。

3、本合同一式柒份，具有同等法律效力，其中出让人伍份，受让人贰份。

（以下无正文）

出让人(公章):

受让人(公章):

法定代表人:

法定代表人:

授权代表:

授权代表:

签订时间: 2023年12月22日

签订时间: 2023年12月22日

本合同附件:

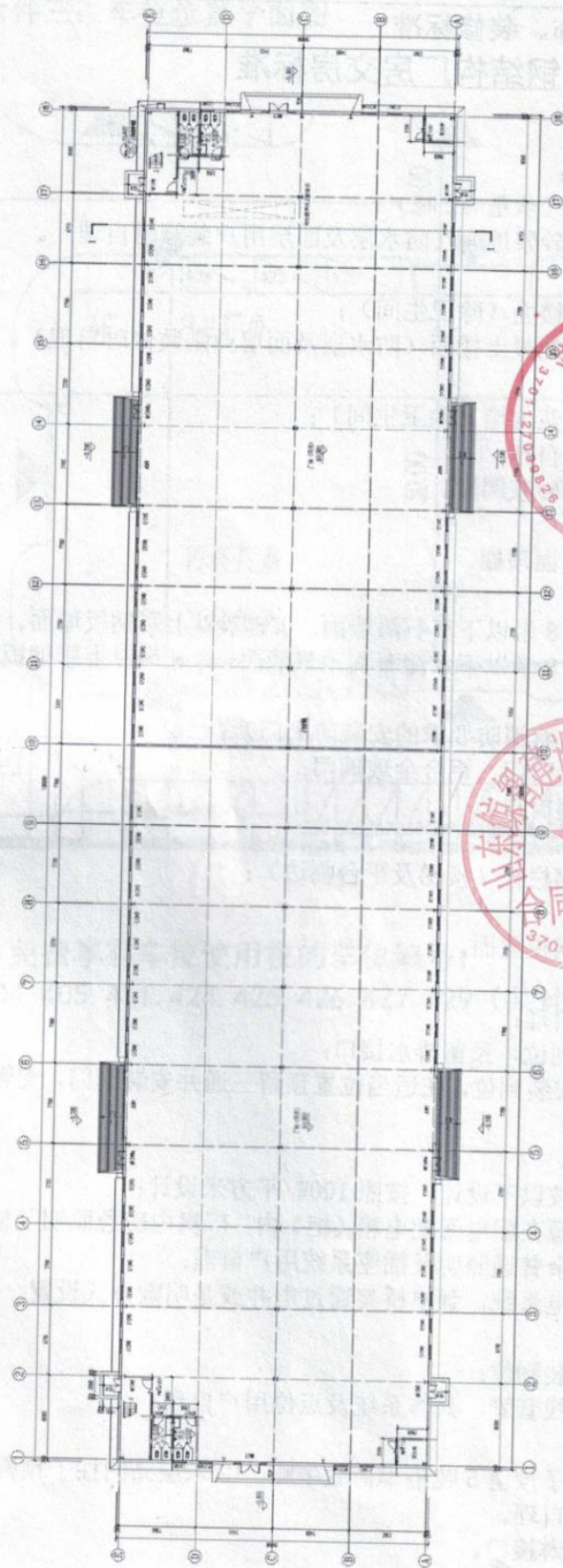
附件一: 厂房平面图以及在整栋楼的位置图

附件二: 厂房交付装饰、装修标准

附件三: 车位位置平面图

附件四: 买卖双方的营业执照复印件、法定代表人的身份证明

附件一：厂房平面图以及在整栋楼的位置图（8#西户）



注：该平面图仅作为明确厂房楼栋位置使用，具体以实际竣工验收为准。

附件二：厂房交付装饰、装修标准

钢结构厂房交房标准

一、地面

1. 坡道：金刚砂坡道；
2. 地面：金刚砂地面（承重 ≤ 2 吨）；
3. 卫生间地面：水泥砂浆地面（防水层及面层用户装修时自理）。

二、楼面

1. 楼面：兼强专用板楼面（除卫生间）；
2. 卫生间楼面：细石混凝土楼面（防水层及面层业主装修时自理）。

三、内墙：

1. 内墙：水泥石灰砂浆内墙（除卫生间）；
2. 卫生间墙体：业主自理；
3. 楼梯间踢脚：水泥砂浆踢脚。

四、顶棚

1. 顶棚：兼强专用板面顶棚。

五、外墙

1. 外墙（外侧）：0.8 米以下真石漆墙面；0.8 米以上彩钢板墙面。
2. 外墙（内侧）：0.8 米以下水泥石灰砂浆墙面；0.8 米以上彩钢板墙面。

六、门窗

1. 内门：预留洞口（有消防要求的安装防火门）；
2. 外门：成品普通卷帘门、铝合金玻璃门；
3. 窗户：铝合金玻璃窗户。

七、栏杆

1. 室内栏杆：不锈钢栏杆（楼梯及平台临边）；

八、屋面

1. 非上人屋面：彩钢板屋面。

九、卫生洁具

1. 卫生洁具：用户自理；
2. 排水管道：安装到位，预留排水接口；
3. 给水管道：立管安装到位，在适当位置预留三通并安装阀门，支管用户自理。

十、强电

1. 本工程负荷指标按以下设计：按照 100W/平方米设计；
2. 电气设计预留电源在配电间配电箱（柜）内，厂房内应急照明及楼梯间内公共照明安装到位，其余普通照明及插座系统用户自理；
3. 根据分户设置强电系统，强电桥架通过电井或是明敷方式设置。

十一、弱电

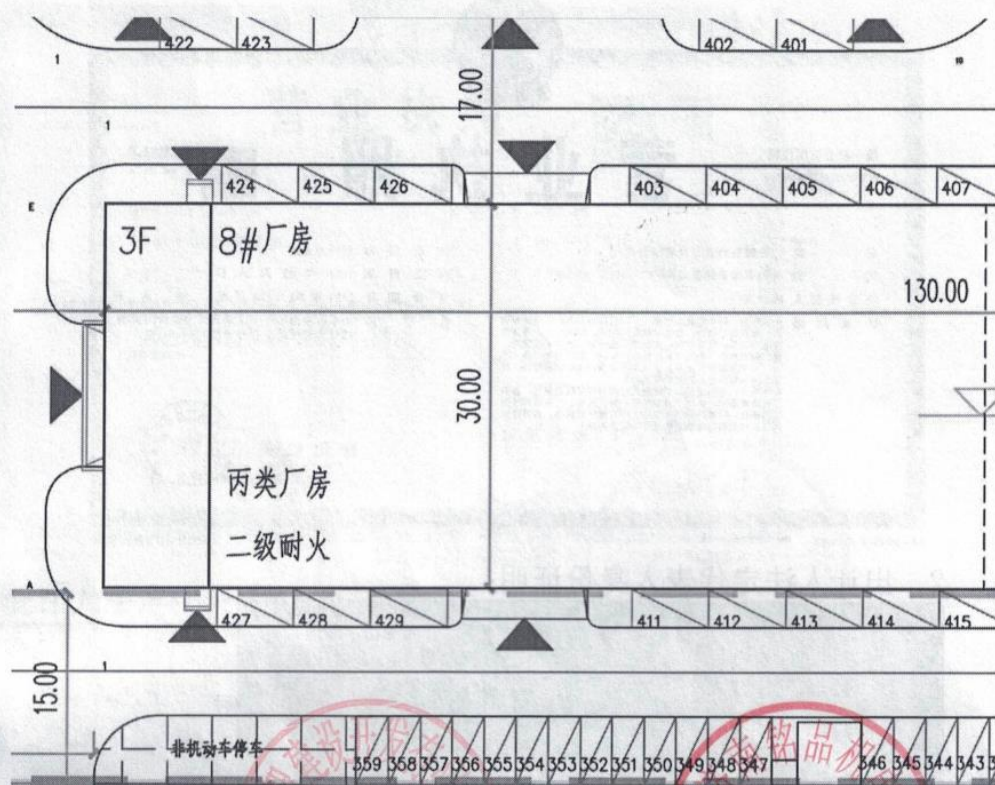
1. 消防联动系统安装到位；
2. 弱电系统预留进线套管，具体系统及点位用户自理；

十二、桁车

1. 9.5 米层高的柱子预留 5 吨桁车荷载牛腿，12 米层高的柱子预留 10 吨桁车荷载牛腿，其余用户自理。

十三、室内预留喷淋接口。

附件三：车位位置平面图

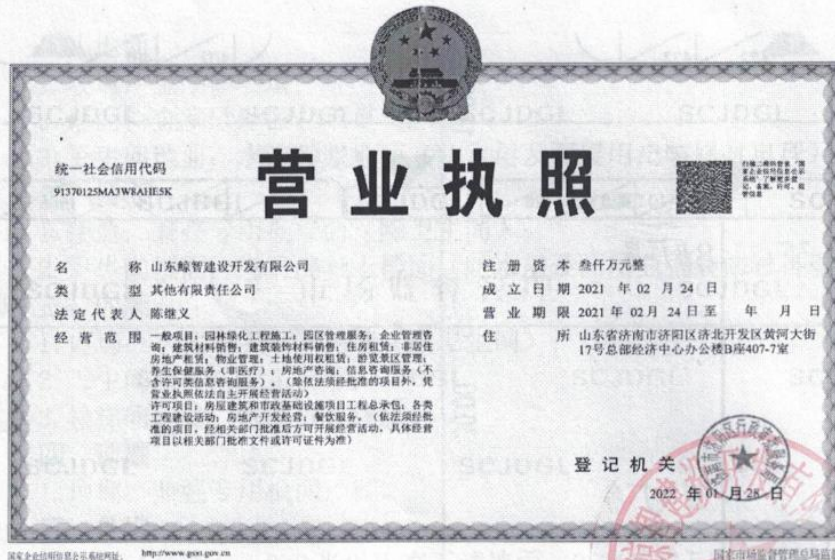


受让方免费享有车位使用权的车位编号：

403. 404. 405. 411. 424. 425. 426. 427. 429（共计 9 个车位）

附件四：买卖双方的营业执照复印件、法定代表人的身份证明

1、出让人营业执照：



2、出让人法定代表人身份证明：



1、受让人营业执照:


营业执照
(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370112MA2C5GPDXY

名称 济南德昂机电设备有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 孙启洲
经营范围 机电设备、电子设备、环保设备、电子产品、机械设备及配件的批发、零售；工业制冷设备的加工、组装、制造、维修、设计、安装、销售；工业冷水机组的维修、制造、销售；进出口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 陆拾万元整
成立日期 2016年 01 月 13 日
住 所 山东省济南市历城区祝朝路北和区1号-1

登记机关 
2017年 01 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

2、受让人法定代表人身份证明:

姓名 孙启洲
性别 男 民族 汉
出生 1988 年 5 月 28 日
住址 山东省微山县韩庄镇大柳庄村小康街6号

公民身份号码 370826198805280810




中华人民共和国居民身份证

签发机关 微山县公安局
有效期限 2017.07.07-2037.07.07