

资产管理服务合同

委托方(以下简称甲方):

委托人 1: 江国安

证件类型: 居民身份证

证件号码:

电子邮箱: 此栏空白

微信号码: 此栏空白

支付宝号码: 此栏空白

通讯地址:

委托人 2: 此栏空白

证件类型: 此栏空白

证件号码: 此栏空白

联系电话: 此栏空白

电子邮箱: 此栏空白

微信号码: 此栏空白

支付宝号码: 此栏空白

通讯地址: 此栏空白

委托代理人(必须持有公证的委托书): 此栏空白

证件类型: 此栏空白

证件号码: 此栏空白

联系电话: 此栏空白

电子邮箱: 此栏空白

微信号码: 此栏空白

支付宝号码: 此栏空白

通讯地址: 此栏空白

(注: 若标的资产为共有, 需全部共有人签署)

受托方(以下简称乙方): 广东建融住房服务有限责任公司

证件类型: 营业执照

证件号码:

联系人: 广东建融住房服务有限责任公司

联系电话:

通讯地址:

签约地点: 广东省广州市 签约日期: 2018 年 12 月 06 日

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的相关规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就甲方委托乙方代为经营、管理标的资产有关事项达成如下协议：

本合同由专用条款和通用条款两部分组成，专用条款和通用条款具有同等法律效力，且互为解释和说明，专用条款与通用条款不一致时，以专用条款约定为准。

第一部分 专用条款

一、标的资产的基本情况

(一)甲方同意将其所有的坐落在广东省广州市白云区黄石东路299号603房的房屋(以下简称“标的资产”)委托给乙方进行资产管理，标的资产应作居住用途使用，标的资产建筑面积99.58平方米，标的资产使用面积 平方米，房产证号为：粤(2018)广州市不动产权第04213699号。

(二)标的资产租赁现状为以下第2种状态：

1. 无租约。

2. 带租约，即甲方在与乙方签署本合同前，已将标的资产出租予第三方(以下称“原租客”)，并订立相关租赁合同(即“现存租约”)。现存租约于2019年05月02日到期，甲方须提供现存租约的复印件(如为口头租约，须形成书面租约)及最近三个月租金缴付银行流水。至迟在标的资产交付前，甲方应通过与原租客签署补充协议等形式，解除其与原租客之间直接建立的租赁合同关系，并负责协调乙方与原租客就标的资产的出租另行签署新租约，由原租客向乙方支付押金、标的资产收益及履行其他合同义务，如新租约未能签署或原租客未按新租约的约定按期足额向乙方支付首期标的资产收益、押金及其他费用的，则本合同不生效，乙方无需向甲方支付任何款项。

(三)标的资产抵押现状：标的资产现为已抵押状态(填写“无抵押”或“已抵押”)。

(四)甲方承诺，标的资产相关情况已真实、准确、完整的向乙方披露，不存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述，不存在司法查封、拍卖、争议等影响标的资产正常使用收益的情况，详见附件2。

二、资产管理服务期限及空置期

(一)资产管理服务期限：100个月，即自2018年12月12日至2027年04月12日。甲方应在2018年12月12日前将标的资产交付乙方，具体以双方签署的《标的资产交接确认书》为准。若甲方迟延交付标的资产的，则资产管理服务期限自标的资产实际交付之日起计算并相应顺延。

(二)空置期：4个月，即自2018年12月12日至2019年04月12日。空置期内乙方无需支付标的资产收益，但应支付物业管理费、水电费及其它因使用标的资产而产生的费用。

三、标的资产收益及其他费用

(一)标的资产收益

1. 本合同标的资产在资产管理服务期限内的收益总额为¥189,905.00元(大写：人民币壹拾捌万玖仟玖佰零伍元整)，该标的资产收益为乙方应向甲方支付的全部金额，除此以外乙方无需另行向甲方支付任何费用。

2. 标的资产收益支付方式：

(三) 甲方账户信息

四、标的资产装修及改造

(二) 资产管理服务期限内，甲方同意授权乙方视具体情况更换标的资产原附属物品及设备设施，甲方在接到乙方《旧物品提高通知》的7个自然日内须自行完成物品提高并承担费用，逾期未提高则视为甲方放弃该物品所有权，乙方可自行处理。如乙方自行处理，所产生的相关费用由甲方承担。

(三) 甲方应配合乙方办理包括但不限于：装修、改造所需的放行条、装修备案等一切审批、许可或文件等手续（如有）。

五、特别约定

此三空

第二部分 通用条款

一、本合同项下标的资产的基本情况、资产管理服务期及竣工期、标的资产收益及其他费用、标的资产维修及改造、特别约定等详见本合同专用条款之约定。

二、标的资产的交付

甲方应在本合同专用条款第二条第（一）款约定的时间内将标的资产交付给乙方，甲方交付的标的资产应符合乙方收房标准，且甲方随标的资产交付的附属物品、设备设施（包括但不限于家具家电等）应符合正常使用。标的资产经双方交验无误的，在《标的资产交接确认书》签字确认并移交标的资产钥匙视为甲方交付完成。

三、标的资产及附属物品、设施设备的维修

（一）甲方的维修责任：甲方应保障该标的资产处于适用以及符合国家安全质量标准的状态，如果标的资产有损坏，包括但不限于标的资产渗漏水、地面脱落等情形，由甲方负责维修并承担所产生的相应费用。

（二）乙方的维修责任：甲方或乙方添置的附属物品、标的资产内易耗品及设备设施发生损坏的，则维修或更换费用由乙方承担。若不能维修的，由乙方选择采取同等物品置换或金钱赔偿，但每件物品金钱赔偿金额不高于人民币 5000 元。

（三）若附属物品、设施设备已无法修复或对其进行维修在经济层面不具有合理性或必要性的，甲方同意乙方根据实际需要附属物品及设施设备进行更换，更换后的附属物品及设施设备由甲方自行处置，逾期未处置则视为甲方放弃该物品所有权，乙方可自行处理。如乙方自行处理，所产生的相关费用由甲方承担。

四、标的资产的返还与腾退

（一）乙方应于资产管理服务期限届满或本合同终止、解除日后的 7 个自然日内将乙方物品搬离，并按约定腾退，将标的资产退还给甲方。

（二）甲、乙双方应在资产管理服务期限届满或本合同终止、解除日时现状进行标的资产及其附属物品、设备设施的交验，并结清相关费用。双方确认退房后，即视为标的资产腾退完成。甲方不配合办理退房手续的，资产管理服务期限届满或本合同终止、解除日，视为乙方已按合同约定退房。

五、一般权利与义务

（一）甲方的一般权利与义务

1. 甲方应按约定将标的资产交付乙方使用，在不改变标的资产权属的情况下，自本合同签署之日起，不可撤销的授权委托乙方在本合同约定的资产管理服务期限内对标的资产进行资产管理，委托授权范围包括但不限于：由乙方以自己的名义就标的资产进行占有、对外租赁、经营、使用、与第三方合作经营、授权、委托第三方经营、代为签署及履行与标的资产运营管理相关的各类协议（包括但不限于《房屋租赁合同》或类似文件）、收取租金和其他款项费用等，对于乙方在标的资产内合法经营管理活动不得进行干涉。

2. 甲方应保证其所交付的标的资产及其附属物品、设备设施等均符合国家、省、市规定的建筑、消

防、治安、卫生、环保等方面安全条件，不得危及人身安全。

3. 甲方保证标的资产在交付乙方前不存在拖欠的包括但不限于物业管理费、水电费在内的费用，如存在拖欠的费用，甲方应在收到乙方通知之日起3日内进行清缴，或在乙方垫付后向乙方支付该费用。

4. 甲方应按约定向乙方提供与标的资产相关的证明文件，甲方应在乙方指定的日期内向乙方提供标的资产收益等额发票。

5. 资产管理服务期限内，若甲方欲处分标的资产的（该处分行为包括但不限于出租、转让、赠送和继承等），应至少提前90日书面通知乙方，并取得乙方的书面同意；甲方承诺，其处分标的资产的行为不得影响乙方依照本合同约定行使权利，甲方应确保新的标的资产所有人作为委托方与乙方继续履行本合同。

6. 因标的资产及甲方提供的附属物品及设备设施本身原因导致乙方或第三人遭受损害的，甲方应依法承担责任。

7. 甲方负有依据相关法律法规或有权机关的规定办理租赁备案的义务。

8. 甲方应根据乙方要求，及时协助乙方办理标的资产管理及出租时所涉的全部审批、许可或文件等手续（包括但不限于非本地户籍承租人居住登记、居住证、入学手续等）。

（二）乙方的一般权利与义务

1. 自标的资产交付之日，乙方在资产管理服务期限内享有标的资产经营管理权，即乙方排他的享有对标的资产进行占有、使用和收益的权利。标的资产交付后，即视为甲方已将标的资产的使用权、租赁权、收益权、经营管理权等权利交付给乙方，乙方有权以自己名义或第三方的名义享有和行使标的资产使用权、租赁权、收益权、经营管理权等相关的权利（包括但不限于委托第三方经营管理标的资产）。

2. 乙方应合理使用标的资产及其附属物品、设备设施，不得在标的资产内进行任何非法行为。

3. 乙方应按约定对标的资产进行维修、装修，不得擅自拆改变动标的资产结构，不得增加外墙荷载或对外墙进行超载使用。

六、标的资产的出租、分租、续租及优先购买权

（一）甲方同意，乙方在资产管理服务期限内有权代甲方将标的资产的部分或者全部出租（即对标的资产进行分租或整体出租），或以其他方式对标的资产进行经营管理，并与承租人就本合同项下的标的资产签署相应的租赁合同，及办理标的资产出租的相关手续，而无需另行征得甲方同意或通知甲方。

（二）本合同约定之资产管理服务期限届满后，乙方对标的资产在同等条件下有优先承租权。

（三）本合同约定的资产管理服务期限内，若甲方欲对标的资产进行转让，则乙方在同等条件下享有优先购买权，且甲方承诺在同等条件下优先委托乙方处理标的资产转让事宜，具体由双方另行签署委托合同。

七、声明与保证

（一）甲乙双方均享有充分的权利或授权以签署本协议并履行本协议，并已为此取得了所有必须的批准手续。

（二）甲方保证对标的资产拥有完整、合法有效的所有权，有权将标的资产出租给乙方，且保证乙

方在签订本合同前，应当对标的资产进行尽职调查。

(三) 甲方保证，在签订本合同前已经并 方已向乙方如实告知资产的情况，包括但不限于资产权属是否清晰、是否存在纠纷、是否被查封、冻结、抵押、质押、标的资产价值、有效期限等，并保证在合同履行期间乙方能够正常行使权利并遵守本合同约定。

(四) 若标的资产在本合同履行过程中被查封、扣押、冻结等，则甲方保证标的资产出租已取得承租人和有关部门第三方的同意（详见附件 1：《标的资产法律意见书》），并督促严格履行相关合同义务，保证不影响乙方按照本合同约定正常行使权利及对标的资产进行正常经营管理，不影响本合同的履行。

(五) 若标的资产在本合同履行过程中存在抵押、质押等情形的，甲方承诺在资产管理服务期限内不得将标的资产向除商业银行以外的其他个人、公司办理质押借款，如将标的资产向商业银行办理质押贷款，应取得乙方书面同意并保证抵押贷款的金额与本合同约定标的资产收益总额之和不超过当年标的资产的市场交易价格或评估价格。

(六) 甲方保证，本合同签署前已向乙方如实、完整地告知标的资产现存租赁关系（若有）的详细情况，并根据乙方要求向乙方提供相应的书面租赁合同及相关文件资料（如有，则详见附件），且前述合同、文件资料及其所载之信息（包括但不限于资产管理服务期限与标的资产目前的租金价格等）均真实、合法、完整、有效；甲方承诺严格按照本合同约定履行义务。

(七) 若甲方为自然人的，则甲方保证，其在本合同签署前已向乙方如实、完整地告知其本人的婚姻状况，且签署本合同已取得配偶及其他标的资产权利人的同意，保证本合同的履行不会受到任何利益相关人的主张而出现不利影响，否则愿承担违约责任并赔偿由此导致的一切损失。

(八) 甲方承诺，其向乙方提供的一切文件、资料及信息均系真实、完整、合法、有效，无任何隐瞒。

(九) 本协议项下的“乙方”包含乙方及乙方委托对标的资产进行经营管理的第三方（第三方指与乙方合作的“广州壹方房屋租赁管理有限公司”，或乙方另行指定的其他第三方）。乙方以其自身（即乙方）的名义或乙方指定的第三方名义就标的资产进行占有、对外租赁、经营、使用、与第三方合作经营、授权或委托任何第三方经营、代为签署及履行与标的资产运营管理相关的各类协议（包括但不限于《房屋租赁合同》或类似性质的法律文件）、收取租金和其他款项费用等，甲方对此知悉且无异议。

八、违约责任

(一) 无论何种原因导致本合同终止或解除，甲方均应在合同终止/解除之日向乙方退还剩余期限的标的资产收益，否则每逾期一日，甲方应按未退还标的资产收益总额的 1% 向乙方支付逾期违约金。

(二) 甲方的违约责任

甲方违反本合同约定的，乙方有权以书面通知要求其进行整改，并采取充分、有效、及时的措施消除违约后果，并赔偿乙方因此而遭受的损失（包括但不限于搬迁费用、乙方为标的资产装修改造所投入的全额费用、另寻标的资产产生的费用、依据相关合同向第三方承租人支付的违约金、损害赔偿等，以及律师费、诉讼费乙方为实现权利而产生的费用），此外，甲方还应按照以下约定承担相应的民事责任：

1. 甲方逾期交付标的资产，则每逾期一日，甲方应按标的资产收益总额的 1% 向乙方支付违约金，

直至甲方实际交付标的资产之日止。

2. 甲方逾期交付应付费用，则每逾期一日，甲方应按应付未付费用的 1% 向乙方支付违约金。

3. 甲方存在下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，甲方应在收到乙方解除合同通知之日向乙方一次性退还剩余期限的标的资产收益（其中：剩余期限标的资产收益=本合同提前终止或解除之日起至约定资产管理服务期限届满之日止的天数×目标的资产收益标准；目标的资产收益标准=标的资产收益总额÷资产管理服务期限对应天数），同时乙方有权同时要求甲方承担赔偿责任（损失的计算方式为：剩余期限标的资产收益×标的资产管理起始日至本合同提前终止或解除之日止的天数×0.2%/日）以及按剩余期限标的资产收益的 20% 支付违约金的民事责任。

(1) 甲方逾期交付标的资产超过 30 天（含）的。

(2) 甲方逾期支付应付费用超过 30 天（含）的。

(3) 甲方交付的标的资产不符合法律规定或合同约定，或出现甲方故意隐瞒与标的资产相关的重大瑕疵或交验时无法发现的重大隐患（包括但不限于防水层不合格等），或标的资产出现渗漏水等影响居住的情形，以及发生其他影响乙方资产管理权的重大事件（包括但不限于标的资产内发生过的非正常死亡事件等）的。

(4) 甲方违反本合同第二部分第七条所作出的声明、保证与承诺的。

(5) 甲方严重违反本合同约定，致使乙方的资产管理权遭受不利影响或本合同无法继续履行的。

(6) 非因不可抗力或乙方违约的原因，甲方擅自解除本合同或本合同无法继续履行的。

(三) 乙方违约责任

1. 非因不可抗力或甲方原因，乙方逾期支付标的资产收益的，每逾期一日，应按应付未付标的资产收益的 1% 向甲方支付违约金。

2. 乙方存在下列情形之一的，应向甲方支付本合同剩余期限标的资产收益总额的 20% 作为违约金，同时甲方有权单方解除本合同，乙方应在合同解除后的 3 个自然日内向甲方支付违约金：

(1) 非因不可抗力或甲方原因，乙方逾期支付标的资产收益超过 30 天的。

(2) 利用标的资产从事违法犯罪活动，或明知承租人利用标的资产从事违法犯罪活动且拒不整改的。

(3) 擅自拆改变动损坏标的资产主体结构的。

(4) 非因不可抗力或甲方违约的原因，乙方擅自解除本合同或致本合同无法继续履行的。

3. 若本合同到期后，甲方无任何违约行为，全部责任、义务履行完毕，且甲方无任何应付欠款及在本条第 4 款约定情形不存在的前提下，则乙方应将标的资产按合同约定的状态归还甲方。若乙方无故不按期归还标的资产的，乙方应每日按（约定月标的资产收益÷30 天）×2 向甲方支付标的资产收益（含违约金）。

4. 发生以下情形之一造成逾期付款的，乙方不承担逾期付款责任：

(1) 甲方未按合同约定通知乙方其收款账户的变更；

(2) 因银行系统等非乙方原因导致款项未能在约定期限内划入甲方指定的银行账户；

(3) 甲方未在本合同签署日前向乙方提供甲方真实、完整、合法有效的身份证明、标的资产所有权

九、不可抗力

1. 不可抗力事件：是指本合同生效后出现的合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于战争、天灾或火灾、洪水、瘟疫、流行病、政府行为、政府征收征用以及双方不能预见的其它事件。

2. 在合同履行期间，由于不可抗力事件致使合同部分或全部不能履行或不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应立即将事件的情况通知对方，并应在 15 天内提供事件的详细情况及合同不能履行、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公证机关出具。按照事件对履行合同影响的程度，由双方协商决定是解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。

十、合同的变更与解除

(一) 合同变更：本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应经双方协商一致并签署补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

(二) 合同解除：

1. 发生下列情形之一时，本合同可予以解除：

(1) 资产管理服务期限内，甲、乙双方经协商一致同意解除合同的。

(2) 因发生不可抗力事件致使合同无法继续履行的。

(3) 出现本合同约定的其他解除情形。

(4) 出现法律规定的解除合同情形的。

2. 一方要求解除合同的，应以书面形式向对方发出解除合同的通知，通知到达对方时合同解除。

3. 除双方另有约定的外，合同的解除不影响双方在本合同中约定的清算条款及违约责任条款的效力。

十一、争议解决及适用法律

1. 甲乙双方在履行本合同中如发生纠纷，应通过协商解决。协商不成的，则任何一方可将争议提交广州仲裁委员会按照其仲裁规则进行裁决，仲裁地为广州，仲裁裁决是终局的，对双方具有约束力。

2. 本合同的签署、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国（中国大陆）的法律。

十二、通讯

(一) 任何与本合同有关的事宜，或由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取中文书面形式，并送达至本合同记载的地址（包括但不限于电子邮箱、微信、联系地址等）。一方若指定其他联系方式/地址或对联系方式/地址进行变更的，须至少提前五个工作日以书面形式送达另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

(二) 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄方式，在寄出后第 3 日将被视作已送达，邮政局的邮件发送记录将作为有效证明；如以手递的方式，则发至指定地址之日视作已送达，以对方的签收文据为有效证明；如以电子邮件、微信、短信等形式发送，则根据电文达到对方的时间，视为送达时间。

十三、其他

(一) 本合同连附件一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字及印指模（自然人）或盖公章（法人），乙方加盖公司合同专用章且本合同约定生效条件成就之日起生效。

(二) 以下附件为本合同不可分割的组成部分。附件清单如下：

1. 标的资产抵押声明；
2. 标的资产权属情况声明；

特别提示：本合同专用条款应为打印或手工填写，并与通用条款一齐加盖骑缝章。甲方已提请乙方特别注意有关免除或限制乙方责任、增加甲方责任或限制其权利的条款，并对本合同作全面、准确的理解。甲方已应乙方的要求对上述条款作出相应的说明。各方对本合同条款的理解完全一致，不存在歧义或误解。

【以下无正文】

甲方（签字）：江国宇

签署日期：2018年12月06日

乙方（公章或合同专用章）：

法定代表人或其授权代表人（签章）：

签署日期： 年 月 日