

和平德信中心项目地下车位使用权转让协议

甲方：杭州德昇置业有限公司

乙方：杭州骏德商业运营管理有限公司

甲乙双方经过友好协商，就和平德信中心项目地下车位使用权转让事宜，达成如下协议：

一、转让车位基本情况

1、甲方为和平德信中心项目开发建设主体，甲方向乙方一次性转让 250 个可售车位使用权，其中 234 个车位为非人防车位（含 96 个机械式立体车位）、16 个车位为人防车位。车位编号详见附件《转让车位清单》，车位具体位置见附件二《地下车位平面图》。

2、本协议转让车位的使用权状况、布局、周边设施设备、相邻关系，以现状为准，乙方在签订本协议时，已查验相关证照并实地查看，清楚了解车位的各种情况，并无异议。

3、本协议转让机械车位容车尺寸（长×宽×高）为：5200mm×1900 mm×1550 mm，车位载重为 2000kg。

二、车位使用权转让数量及价款

本协议项下车位使用权的转让价格为固定价格。

平面车位使用权：转让单价为人民币 250000 元/个（大写：贰拾伍万元整/个），转让总额为人民币 3850 万元（大写：叁仟捌佰伍拾万元整）；

机械式立体车位上层车位使用权：转让单价为人民币 75000 元/个（大写：柒万伍仟元整/个），转让总额为人民币 292.5 万元（大写：贰佰玖拾贰万伍仟元整）；

机械式立体车位下层车位使用权：转让单价为人民币 200000 元/个（大写：贰拾万元整/个），转让总额为人民币 1140 万元（大写：壹仟壹佰肆拾万元整）。

车位使用权转让总价合计人民币 52825000 元（大写：伍仟贰佰捌拾贰万伍仟元整）。

三、转让款支付方式

1、本协议生效后 5 个工作日内，乙方以银行转账方式向甲方支付全部转让款的 50%；



交易先决条件全部达成后5个工作日内，乙方以银行转账方式向甲方付清剩余转让款。

开户行：宁波银行杭州西湖支行

户名：杭州德昇置业有限公司

银行账号：71080122000318608

2、甲方应在乙方付款前提供全额、合法、有效的车位使用权转让发票，否则乙方有权延期付款且无需承担违约责任。

3、甲乙双方因本次转让涉及或今后可能涉及的税费各自承担，与对方无关。

四、车位使用权交付

1、乙方付清第一笔转让款后5日内，双方办理车位使用权交付手续，并结清截止交付日的车位物业管理费。

2、乙方应当自车位实际交付之日起承担因车位交付而产生的全部法律责任，包括但不限于物业管理费、水电费的支付、车位损毁灭失的风险。自车位交付之日起，本协议项下车位的所有消防、安全及装修工程的责任由乙方自行承担，甲方不再承担与该车位有关的一切责任。

3、乙方知悉并确认，普通车位物业管理费缴纳方式为预付，每次按年缴纳（具体费用标准、缴纳时间及方式以乙方与物业管理公司签订的物业服务合同为准）。

4、乙方知悉并确认，机械车位物业管理费缴纳方式为预付，每次按年缴纳（具体费用标准、缴纳时间及方式以乙方与物业管理公司签订的物业服务合同为准）。管理费已含该机械车位设备人工操作费用、设备年检费，能耗费用不再单独收取，但不包括设备的维修费和养护费，若日后增设费用项目，以有关部门公布的相关文件为准，具体费用负担情况由乙方作为权属方自行与他方处理。

五、使用权限及责任承担

1、乙方已知悉上述车位按有关规定无法办理产权证、国有土地使用权证等相关证件，乙方对此无异议。但乙方享有该车位的使用权，其使用年限与地下车位占用的土地使用权年限一致。

2、乙方确认，上述车位不计入分摊面积，如政府今后出台通过补缴地下空间土地出让金或/和规费等形式获得地下车位产权的政策法规，该土地出让金和规费以及办理车位权属登记所产生的税费等由乙方承担并自行缴纳。

3、所有车位均为小型车辆停泊和专用，乙方不得另作他用，不得用任何材料在车位上进行搭建，不得擅自改变内部设施和墙体结构。在该建筑物地上或地下部分因公共需要进行维修而使用乙方车位时，乙方有义务给予相应的配合。机械车位无法正常使用的，由乙方负责修复并承担所需费用。乙方应严格按照车库限制尺寸、重量等要求停放车辆，因乙方操作不当或停放不符造成的机械及车辆损坏或使其他机械式车位无法正常使用的，均由乙方负责并承担全部责任，因此给其它业主在使用机械式车位方面造成损失的，由乙方负责赔偿。

4、如甲方转让给乙方的地下车位（含机械车位）位于人防工程设施范围内的，乙方知晓相应产权归属国有，虽甲方可以依据“谁投资谁收益”的原则，转让相应使用权，但乙方在使用时应服从国家或政府对人防工程范围内的车位使用和权属的相关规定。

5、机械车位由物业服务公司联系设备售后维保单位定期上门进行质量维护，维保单位提供有偿服务，费用由乙方自理。乙方可自行或委托物业公司与设备售后维保单位协商维保服务费，续约维保相关条款由业主跟维保单位签订或委托物业公司办理。

6、机械车位设备设计使用寿命 25 年，25 年后乙方可根据运行情况和届时检测报告确定是否报废。在使用过程中，按现行相关规定，该机械车位设备在竣工验收合格之日起，每两年需进行一次年检，年检事宜由物业服务公司统一联系浙江省特种设备监督检查研究院进行年检，年检费用已计入管理费。如经检测需要对设备提供整改的，新增整改费用由乙方承担，费用由物业公司代收代付，若日后有调整，以有关部门公布的相关文件为准。若因乙方未按时年检或维保导致乙方或其他第三方人身伤害和经济损失的，全部责任均由乙方承担。

7、在车位使用权交付后，乙方对本协议约定范围内的车位享有使用权，可再次转让并获取收益，乙方转让过程中应符合法律法规的规定，因再次转让行为导致的纠纷均由乙方负责处理并承担一切责任。

六、交易先决条件

甲乙双方同意进行本协议项下交易、完成本协议项下义务，应以下列每一条件已满足或获豁免（视情况而定）为前提：

1、乙方母公司德信服务集团有限公司已根据香港联合交易所有限公司证券上市规则就本协议项下交易发出相关通函；及

2、乙方母公司德信服务集团有限公司已就本协议项下交易取得所有必要批准（包

括但不限于其独立股东批准)。

七、违约责任

1、若乙方逾期支付车位使用权转让价款，则每日按总价款的万分之三向甲方支付违约金；逾期超过15日的，甲方有权单方解除本协议并另行转让车位，同时乙方按本协议总价款的20%向甲方赔偿。

2、若甲方逾期办理车位移交手续的，则每日按总价款的万分之三向乙方支付违约金；逾期超过15日的，乙方有权单方解除本协议，同时甲方按本协议总价款的20%向乙方赔偿。

3、本协议生效后任何一方不得随意变更或解除，除本协议另有约定外，任一方单独解除或终止履行协议的，违约方应向守约方支付转让总价款20%的违约金，除此，违约方还应对守约方造成的一切损失承担足额赔偿责任，包括但不限于诉讼费、诉讼保全费、保全担保费、律师费、税费、公证费、鉴定费、评估费等。

八、其他

1、本协议中其他未尽事宜由双方协商解决，协商不成的，向该车位所在地人民法院起诉。

2、本协议经双方加盖公章后成立，经乙方母公司德信服务集团有限公司股东大会表决同意后生效。

3、本协议一式二份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。本协议附件与本协议不可分割，共同生效。

4、本协议附件：

附件一：转让车位清单

附件二：地下车位平面图

(以下无正文)

甲方：杭州德昇置业有限公司

法定代表人：董力

日期：2023年8月24日



乙方：杭州骏德商业运营管理有限公司

法定代表人：陈昕

日期：2023年8月24日



附件一：

转让车位清单

序号	车位号	车位类别	地下一层/二层	是否人防
1	078	机械车位	-1	否
2	079	机械车位	-1	否
3	080	机械车位	-1	否
4	081	机械车位	-1	否
5	082	机械车位	-1	否
6	085	机械车位	-1	否
7	086	机械车位	-1	否
8	087	机械车位	-1	否
9	088	机械车位	-1	否
10	089	机械车位	-1	否
11	090	机械车位	-1	否
12	091	机械车位	-1	否
13	092	机械车位	-1	否
14	093	机械车位	-1	否
15	094	机械车位	-1	否
16	095	机械车位	-1	否
17	096	机械车位	-1	否
18	097	机械车位	-1	否
19	098	机械车位	-1	否
20	099	机械车位	-1	否
21	100	机械车位	-1	否
22	101	机械车位	-1	否
23	102	普通车位	-1	否
24	103	机械车位	-1	否
25	104	机械车位	-1	否
26	105	机械车位	-1	否
27	106	机械车位	-1	否
28	107	机械车位	-1	否
29	108	机械车位	-1	否
30	109	机械车位	-1	否
31	110	机械车位	-1	否
32	111	机械车位	-1	否
33	112	机械车位	-1	否
34	113	机械车位	-1	否
35	114	机械车位	-1	否

36	115	机械车位	-1	否
37	116	机械车位	-1	否
38	117	机械车位	-1	否
39	118	无障碍车位	-1	否
40	119	普通车位	-1	否
41	120	机械车位	-1	否
42	121	机械车位	-1	否
43	122	机械车位	-1	否
44	123	机械车位	-1	否
45	124	机械车位	-1	否
46	125	机械车位	-1	否
47	126	机械车位	-1	否
48	127	机械车位	-1	否
49	128	机械车位	-1	否
50	129	机械车位	-1	否
51	204	机械车位	-1	否
52	205	机械车位	-1	否
53	206	机械车位	-1	否
54	207	机械车位	-1	否
55	208	机械车位	-1	否
56	209	机械车位	-1	否
57	210	机械车位	-1	否
58	211	机械车位	-1	否
59	212	机械车位	-1	否
60	213	机械车位	-1	否
61	214	机械车位	-1	否
62	215	机械车位	-1	否
63	216	机械车位	-1	否
64	217	机械车位	-1	否
65	218	机械车位	-1	否
66	219	机械车位	-1	否
67	220	机械车位	-1	否
68	221	机械车位	-1	否
69	222	机械车位	-1	否
70	223	机械车位	-1	否
71	224	普通车位	-1	否
72	225	普通车位	-1	否
73	226	普通车位	-1	否
74	243	无障碍车位	-1	否
75	244	普通车位	-1	否

3010

76	245	机械车位	-1	否
77	246	机械车位	-1	否
78	247	机械车位	-1	否
79	248	机械车位	-1	否
80	249	机械车位	-1	否
81	250	机械车位	-1	否
82	251	机械车位	-1	否
83	252	机械车位	-1	否
84	253	机械车位	-1	否
85	254	机械车位	-1	否
86	255	无障碍车位	-1	否
87	256	普通车位	-1	否
88	257	普通车位	-1	否
89	258	普通车位	-1	否
90	259	普通车位	-1	否
91	260	普通车位	-1	否
92	261	普通车位	-1	否
93	262	普通车位	-1	否
94	263	普通车位	-1	否
95	264	普通车位	-1	否
96	265	普通车位	-1	否
97	266	普通车位	-1	否
98	268	普通车位	-1	否
99	269	普通车位	-1	否
100	270	普通车位	-1	否
101	271	普通车位	-1	否
102	272	机械车位	-1	否
103	273	机械车位	-1	否
104	274	机械车位	-1	否
105	275	机械车位	-1	否
106	276	机械车位	-1	否
107	277	机械车位	-1	否
108	278	机械车位	-1	否
109	279	机械车位	-1	否
110	280	机械车位	-1	否
111	281	机械车位	-1	否
112	282	机械车位	-1	否
113	283	机械车位	-1	否
114	284	机械车位	-1	否
115	285	机械车位	-1	否

116	286	普通车位	-1	否
117	287	普通车位	-1	否
118	288	普通车位	-1	否
119	289	普通车位	-1	否
120	290	普通车位	-1	否
121	291	普通车位	-1	否
122	292	普通车位	-1	否
123	293	普通车位	-1	否
124	294	普通车位	-1	否
125	295	普通车位	-1	否
126	296	普通车位	-1	否
127	297	普通车位	-1	否
128	298	普通车位	-1	否
129	299	普通车位	-1	否
130	300	普通车位	-1	否
131	301	普通车位	-1	否
132	302	普通车位	-1	否
133	303	普通车位	-1	否
134	304	普通车位	-1	否
135	305	普通车位	-1	否
136	306	普通车位	-1	否
137	307	普通车位	-1	否
138	308	普通车位	-1	否
139	309	普通车位	-1	否
140	310	普通车位	-1	否
141	311	普通车位	-1	否
142	312	普通车位	-1	否
143	313	普通车位	-1	否
144	314	普通车位	-1	否
145	315	普通车位	-1	否
146	316	普通车位	-1	否
147	317	普通车位	-1	否
148	318	普通车位	-1	否
149	319	普通车位	-1	否
150	320	普通车位	-1	否
151	321	普通车位	-1	否
152	322	普通车位	-1	否
153	323	普通车位	-1	否
154	324	普通车位	-1	否
155	325	普通车位	-1	否

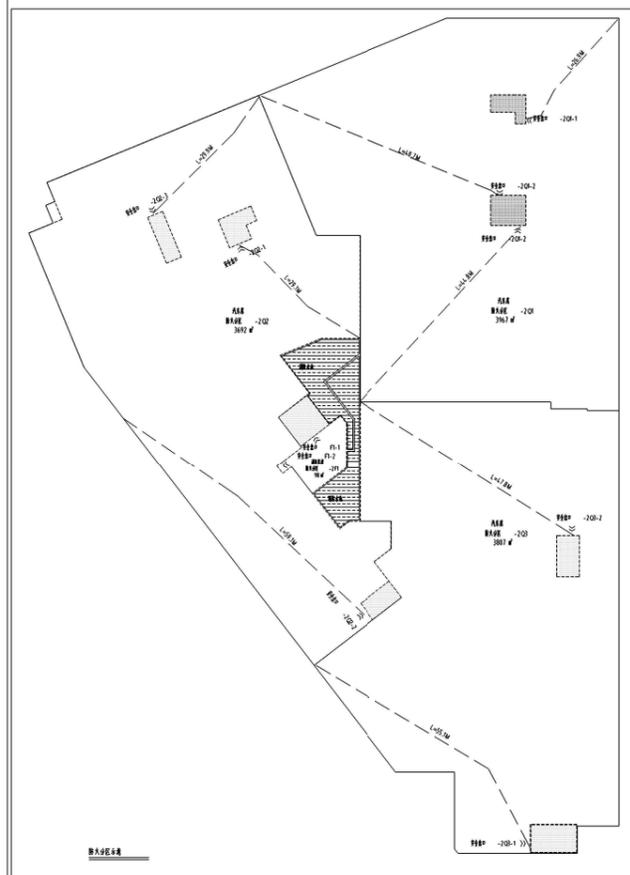
156	326	普通车位	-1	否
157	327	普通车位	-1	否
158	328	机械车位	-1	否
159	329	机械车位	-1	否
160	330	机械车位	-1	否
161	331	机械车位	-1	否
162	332	机械车位	-1	否
163	333	普通车位	-1	否
164	334	普通车位	-1	否
165	335	普通车位	-1	否
166	336	普通车位	-1	否
167	337	普通车位	-1	否
168	338	普通车位	-1	否
169	339	普通车位	-1	否
170	340	普通车位	-1	否
171	341	普通车位	-1	否
172	342	普通车位	-1	否
173	358	普通车位	-2	是
174	359	普通车位	-2	是
175	360	普通车位	-2	是
176	361	普通车位	-2	是
177	362	普通车位	-2	是
178	363	普通车位	-2	是
179	466	普通车位	-2	是
180	467	普通车位	-2	是
181	468	普通车位	-2	是
182	469	普通车位	-2	是
183	470	普通车位	-2	是
184	471	普通车位	-2	是
185	475	普通车位	-2	是
186	476	普通车位	-2	是
187	477	普通车位	-2	是
188	478	普通车位	-2	是
189	512	普通车位	-2	否
190	513	普通车位	-2	否
191	514	普通车位	-2	否
192	515	普通车位	-2	否
193	516	普通车位	-2	否
194	517	普通车位	-2	否
195	518	普通车位	-2	否

196	519	普通车位	-2	否
197	520	普通车位	-2	否
198	521	普通车位	-2	否
199	522	普通车位	-2	否
200	523	普通车位	-2	否
201	526	普通车位	-2	否
202	527	普通车位	-2	否
203	528	普通车位	-2	否
204	529	普通车位	-2	否
205	530	普通车位	-2	否
206	531	普通车位	-2	否
207	532	普通车位	-2	否
208	535	普通车位	-2	否
209	536	普通车位	-2	否
210	537	普通车位	-2	否
211	538	普通车位	-2	否
212	539	普通车位	-2	否
213	540	普通车位	-2	否
214	541	普通车位	-2	否
215	544	普通车位	-2	否
216	545	普通车位	-2	否
217	546	普通车位	-2	否
218	547	普通车位	-2	否
219	548	普通车位	-2	否
220	549	普通车位	-2	否
221	550	无障碍车位	-2	否
222	553	普通车位	-2	否
223	554	普通车位	-2	否
224	555	普通车位	-2	否
225	556	普通车位	-2	否
226	557	普通车位	-2	否
227	558	普通车位	-2	否
228	559	普通车位	-2	否
229	560	普通车位	-2	否
230	561	普通车位	-2	否
231	562	普通车位	-2	否
232	563	普通车位	-2	否
233	564	普通车位	-2	否
234	565	普通车位	-2	否
235	566	普通车位	-2	否



236	567	普通车位	-2	否
237	595	普通车位	-2	否
238	596	普通车位	-2	否
239	597	普通车位	-2	否
240	598	普通车位	-2	否
241	599	普通车位	-2	否
242	600	普通车位	-2	否
243	601	普通车位	-2	否
244	602	普通车位	-2	否
245	603	普通车位	-2	否
246	604	普通车位	-2	否
247	605	普通车位	-2	否
248	606	普通车位	-2	否
249	607	普通车位	-2	否
250	608	普通车位	-2	否

- 城投人防车位 50个
- 城投非人防车位 86个
- 城投车位合计：136个
- 德信人防车位 50个
- 德信非人防车位 87个
- 德信车位合计：137个

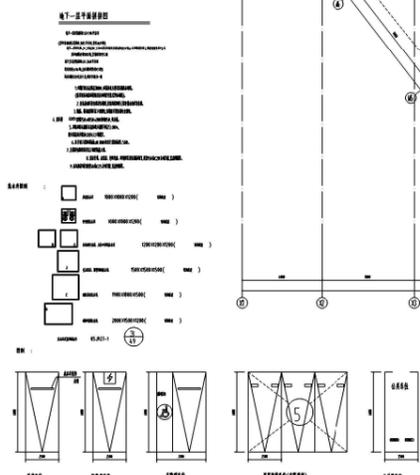
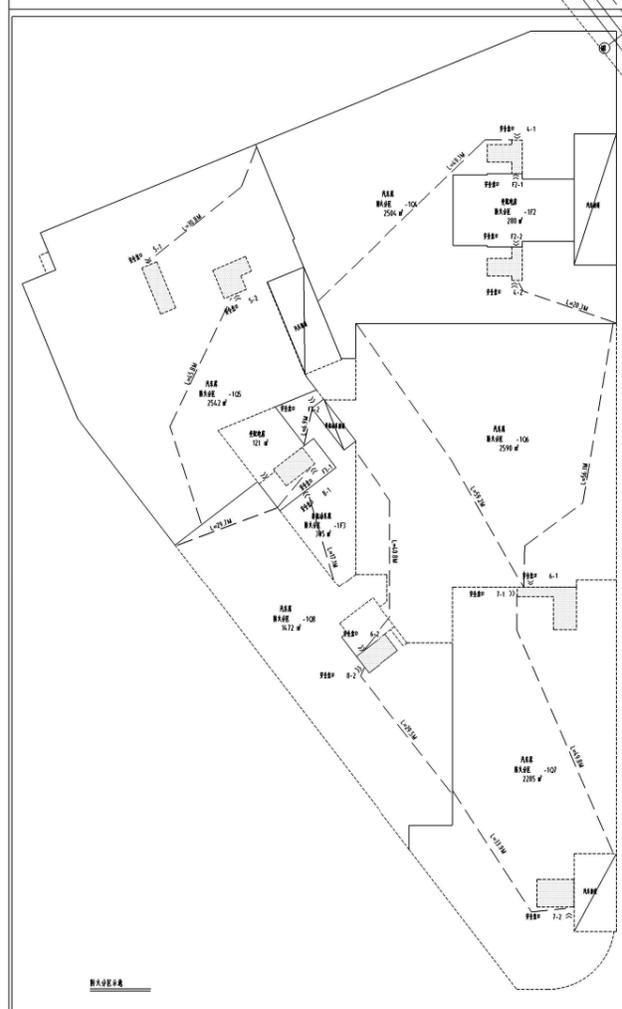


图下二区地下车库平面图

- 图例
- 柱 (Column)
 - 梁 (Beam)
 - 楼梯 (Staircase)
 - 人防 (人防)
 - 非人防 (非人防)
 - 其他 (Other)

图名	图下二区地下车库平面图
比例	1:100
日期	2023.10.10
设计	XXX
审核	XXX
制图	XXX
校对	XXX
标题栏	XXX

- 城投普通车位 67个
- 城投机械车位 89个
- 城投公共车位 16个 (折算为非机动车11普通+5机械)
- 城投车位合计: 172个
- 德信普通车位 60个
- 德信机械车位 84个
- 德信公共车位 27个 (折算为非机动车17普通+10机械)
- 德信车位合计: 171个



图名: 车位平面布置图 比例: 1:100 日期: 2023.10.10 设计: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	
---	--