

房地产买卖合同

卖方: 李锦龙 身份证/护照/营业执照号: R903771 (2) /港澳居民来往内地通行证: H1030090600

代理/代表人 _____ / 身份证号 : _____ / _____

地址: _____ / _____

买方: 深圳市怡景嘉然咨询有限公司 身份证/护照/营业执照号: 91440300MA5EXD1F3H

代理/代表人: _____ / 身份证号 : _____ / _____

地址: 深圳市福田区梅林街道怡景大厦 6 楼 601

买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上, 就本合同所涉房地产买卖事宜, 达成如下协议:

第一条 【拟转让标的】卖方拟转让房地产(下称该房地产)坐落于深圳市福田区梅林路, 房地产证号为:不动产权第 0046507 号, 房屋用途为:商业, 建筑面积为:504.71平方米(以上内容均以房地产证或相关法律文书为准)。

第二条 【房地产产权现状】该房地产产权现状为以下:

该房地产没有设定抵押, 卖方对该房地产享有完全的处分权,

第三条 【房地产租约现状】该房地产所附租约现状为有租约:

该房地产之上存有租约。

1、租赁合同见附件, 月租金人民币柒万肆仟贰佰元整(小写¥74200元), 租期自2016 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 30 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

2、租赁合同见附件[租赁编号:_____/_____, 月租金人民币肆万肆仟壹佰元整(小写¥44100元), 租期自2013 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

3、租赁合同见附件[租赁编号:_____/_____, 月租金人民币肆万肆仟玖佰肆拾肆元整(小写¥44944元), 租期自2016 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 25 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

买卖双方经协商一致按下列第以下方式处置租赁合同:

该房地产产权转移后, 原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。

卖方须于收齐房价总款后协助买方与承租人签订新的租赁合同, 同时卖方须将承租方已交卖

方之租赁押金/保证金及预交租金（若有）转交予买方，买方自领取新的不动产权证（租金以新权证登记日期为准）时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。

第四条 【转让价款】该房地产转让总价款为人民币：捌仟零柒拾伍万叁仟陆佰元整（小写：¥80753600元整）。该转让价款不含税费。

第五条 【交易定金】买方同意按如下方式支付：本合同生效之日起当日内，向卖方支付定金人民币：壹仟贰佰壹拾壹万叁仟零肆拾元整（小写：¥12113040元整）。

上述定金交由双方约定的第三方监管。买方将定金在合同约定期限内存入监管资金账号，即视为卖方收讫。卖方应向买方出具定金收据，卖方拒绝向买方出具定金收据的，不影响定金的生效。

第六条 【交房保证金】为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意预留 / 币： / 元（小写： / 元）作为交房保证金。此款在卖方实际交付房地产时进行结算。

第七条 【付款方式】经买卖双方协商一致，约定买方按下列方式给付定金、交房保证金之外的房款，该房款到买卖双方指定的银行进行资金监管，买卖双方必须于买方付款期限届满前三个工作日内到上述机构办理监管手续签署一切相关文件，如卖方不配合办理相关手续，买方有权待监管手续办理完毕后三个工作日内付款。

一次性支付本条约定房款。买方须于 / 年 / 月 / 日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余款 / 币： / 元（小写： / 元）至买卖双方约定的银行监管账户。

上述款项买方支付至双方约定的银行第三方监管账户。买卖双方须积极于约定的买方付款时间之前与双方指定的监管银行 中信 银行签署《资金监管协议》，如未及时签署《资金监管协议》的，须承担相应的违约责任。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因所新增的税费，按以下方式处理：

买卖双方同意该房产的交易所产生的税费一切由买方支付。

第八条 【房地产交付】卖方应当于收房款后 3 天内将该房地产交付买方，并履行下列手续：买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；交付该房地产钥匙；买卖双方应在交楼清单上进行签字确认。

第九条 【附随债务的处理】卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费、 / 等费用结清，单据交买方确认，否则买方或双方指定的交房保证金监管方有权从交房保证金中扣抵上述欠费。

第十条【二手房买卖合同的签订】买卖双方于____/年____/月____日或之前签署《深圳市二手房买卖合同》。

第十一条【递件过户时间】在买方按照本合同第七条约定将房款一次性支付至买卖双方指定的第三方监管资金账号，且卖方已取得房产证原件（产权无抵押、无查封）之日起三个工作日内，买卖双方须共同向房地产所在地土地房屋登记机构申请办理递件过户手续。在收文回执载明答复日期届满之日起两个工作日内，买方须办理交纳税费的手续。该房地产证由买方领取。

第十二条【买方违约的违约责任】如买方未按照本合同约定的期限履行义务，卖方有权要求买方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如买方逾期履行超过十日，卖方可解除合同并选择要求买方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十三条【卖方违约的违约责任】如卖方未按照本合同约定的期限履行义务，买方有权要求卖方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如卖方逾期履行超过十日，买方可解除合同并选择要求卖方退还定金及支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十四条【不可抗力】因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。在本合同履行过程中，若因政府政策或法规而导致该房地产无法过户至买方名下，先由买卖双方协商解决。如协商不成，则本合同自动解除，卖方所收之所有款项返还买方，买方已接收的房地产应当返还卖方，双方互不追究责任。

第十五条【其它约定】买卖双方确认，本合同第四条约定的转让价款人民币捌仟零柒拾伍万叁仟陆佰元整（小写：¥80753600元整）为该房地产实际转让成交价，双方在签署《深圳市二手房买卖合同》时，以人民币____/____元整（小写：¥____/____元整）登记，实际成交价与登记价之间的差额为家私（以家私清单为准）、装修、附属设施等的补偿。如任何一方要求以实际成交价登记的，要求方须承担因此所增加之税费。

双方在本合同签订之前的承诺与协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准，双方签署之资金监管协议或其它补充协议均为本合同附件。双方以登记价签署之《深圳市二手房买卖合同》与本合同及附件不符的，以本合同及附件为准。

第十六条【法律适用与纠纷解决】因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律向该房地产所在地人民法院起诉。

第十七条【合同效力及数量】本合同自双方签字（盖章）之日起生效，本合同一式三份，买卖双方各执一份，相关部门一份，均具同等法律效力。

第十八条 【备注】(如备注条款与本合同前述条款有冲突的,以本备注条款为准):

1、买方于签署合同当日一次性将总房价款的 15%人民币即（大写）壹仟贰佰壹拾壹万叁仟零肆拾 元整（小写：¥12113040 元整）转入监管资金账户，当日可转出至卖方指定收款账户，此款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。买方在将占总房价款的 85%人民币即（大写）陆仟捌佰陆拾肆万零伍佰陆拾元整（小写：¥68640560 元整）中信银行借款资金汇入监管资金账户三个工作日内，买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》并到深圳市不动产登记中心办理递件过户手续。

2、买卖双方在深圳市不动产登记中心递件成功后，取得回执当日由监管资金账户划入总房价款的 55%人民币即（大写）肆仟肆佰肆拾壹万肆仟肆佰捌拾元整（小写：¥44414480 元整）至卖方指定收款账户。买方成功取得新的不动产权证当日由监管资金账户划入总房价款的 30%人民币即（大写）贰仟肆佰贰拾贰万陆仟零捌拾元整（小写：¥24226080 元整）至卖方指定收款账户。

上述款项当日可转出至卖方指定收款账户，上述款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。

3、买卖双方同意在签署本协议的五个工作日之前到中信银行深圳福强支行开立共同监管资金账户，买方必须在本合同签署后 90 个工作日内将所有余款人民币即（大写）陆仟捌佰陆拾肆万零伍佰陆拾 元整（小写：¥68640560 元整）转入该监管资金账户，待所有过户手续完成后即买方已合法取得该商铺所有权并付清所有房款后，监管账户自动解除。

4、该商铺是带租约出售，房价总款是卖方实收数额，交易过户所产生的一切税费由买方承担。

5、深圳市不动产登记中心递件回执由卖方、买方、银行三方相约共同取回，递件回执由银行第三方代为保管。旧不动产权证由卖方保管，买方领取新的不动产权证时，由卖方、买方、银行三方相约共同取回，买方自行保管新的不动产权证。在买方领取新的不动产权证三天内，卖方配合买方与承租人办理租约业主更名手续，如之前的租约在房屋租赁管理部门已备案则卖方还需配合办理撤销备案的相关手续。卖方需将该商铺的租金和押金（租金以新产权证登记日期为准），在办理完租赁更名手续和结清一切费用同时一次性退还给买方。否则，因卖方原因造成逾期的，卖方每逾期一日需向买方支付押金和租金总金额百分之一的违约金。

6、买方保证该商铺带租约购买，保证在取得不动产权证后继续接受和执行原有租约(各项条款以原租约为准)，保证在取得产权证后办理该商铺的租约业主更名手续，若故意拖延

时间，其拖延时间的租金收入则由卖方收取，卖方不予退还。如逾期办理有关手续是由卖方原因造成的，卖方则无权收取该期间的租金，卖方每逾期一日需向买方支付租金总金额百分之一的违约金。

7、选择监管银行的划款方式同程序必须与本合同条款一致，监管银行收到递件回执文书和产权证后，经核实无须再经双方同意可直接按条款金额划款，否则另选银行监管。

8、卖方指定收款账户如下：

开户名：李锦龙

开户行：中信银行深圳福强支行

账号：6217 6803 0489 5928

以下无正文

卖方：

李锦龙

代理人：



买方：



2018年5月24日

2018年5月24日



房地产买卖合同

卖方: 黄锦佳 身份证号: 440301194911291316

吴树林 身份证号: 350522195604024010

代理/代表人 _____ / 身份证号 : _____ / _____

地址: _____ / _____

买方: 深圳市祥斌和装饰有限公司 身份证/护照/营业执照号: 91440300306230896B

代理/代表人: _____ / 身份证号 : _____ / _____

地址: 深圳市福田区梅林路 83 号怡景大厦四楼 8405

买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上,就本合同所涉房地产买卖事宜,达成如下协议:

第一条 【拟转让标的】卖方拟转让房地产(下称该房地产)坐落于深圳市福田区梅林路,房地产证号为:深房地字第 3000077758 号,房屋用途为:商业,建筑面积为:186.55平方米(以上内容均以房地产证或相关法律文书为准)。

第二条 【房地产产权现状】该房地产产权现状为以下:

该房地产没有设定抵押,卖方对该房地产享有完全的处分权,

第三条 【房地产租约现状】该房地产所附租约现状为有租约:

该房地产之上存有租约。

1、租赁合同见附件[租赁编号:_____/_____,月租金人民币伍万元整(小写¥50000.00元整),租期自2016 年 11 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

2、租赁合同见附件[租赁编号:_____/_____,月租金_____/____币_____/____元整(小写____元),租期自_____/____年_____/____月_____/____日至_____/____年_____/____月_____/____日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

买卖双方经协商一致按下列第以下方式处置租赁合同:

该房地产产权转移后,原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。

卖方须于收齐房价总款后协助买方与承租人签订新的租赁合同,同时卖方须将承租方已交卖方之租赁押金/保证金及预交租金(若有)转交予买方,买方自领取新的不动产权证(租金以新产权证登记日期为准)时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。

第四条 【转让价款】该房地产转让总价款为人民币:贰仟捌佰玖拾壹万伍仟贰佰伍拾

元整（小写：¥28915250 元整）。该转让价款不含税费。

第五条 【交易定金】买方同意按如下方式支付：本合同生效之日起当日内，向卖方支付定金人民币：肆佰叁拾叁万柒仟贰佰捌拾柒元五角整（小写：¥ 4337287.50 整）。

上述定金交由双方约定的第三方监管。买方将定金在合同约定期限内存入监管资金账号，即视为卖方收讫。卖方应向买方出具定金收据，卖方拒绝向买方出具定金收据的，不影响定金的生效。

第六条 【交房保证金】为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意预留 / 币： / 元（小写： / 元）作为交房保证金。此款在卖方实际交付房地产时进行结算。

第七条 【付款方式】经买卖双方协商一致，约定买方按下述方式给付定金、交房保证金之外的房款，该房款到买卖双方指定的银行进行资金监管，买卖双方必须于买方付款期限届满前三个工作日内到上述机构办理监管手续签署一切相关文件，如卖方不配合办理相关手续，买方有权待监管手续办理完毕后三个工作日内付款。

一次性支付本条约定房款。买方须于 / 年 / 月 / 日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余款 / 币： / 元（小写： / 元）至买卖双方约定的银行监管账户。

上述款项买方支付至双方约定的银行第三方监管资金账户。买卖双方须积极于约定的买方付款时间之前与双方指定的监管银行中信银行签署《资金监管协议》，如未及时签署《资金监管协议》的，须承担相应的违约责任。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因所新增的税费，按以下方式处理：

买卖双方同意该房产的交易所产生的税费一切由买方支付。

第八条 【房地产交付】卖方应当于收房款后 3 天内将该房地产交付买方，并履行下列手续：买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；交付该房地产钥匙；买卖双方应在交楼清单上进行签字确认。

第九条 【附随债务的处理】卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费、 / 等费用结清，单据交买方确认，否则买方或双方指定的交房保证金监管方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

第十条【二手房买卖合同的签订】买卖双方于 / 年 / 月 / 日或之前签署《深圳市二手房买卖合同》。

第十二条 【递件过户时间】在买方按照本合同第七条约定将房款一次性支付至买卖双方指定的第三方监管账号，且卖方已取得房产证原件（产权无抵押、无查封）之日起三个工作日内，买卖双方须共同向房地产所在地土地房屋登记机构申请办理递件过户手续。在收文回执载明答复日期届满之日起两个工作日内，买方须办理交纳税费的手续。该房地产证由买方领取。

第十三条 【买方违约的违约责任】如买方未按照本合同约定的期限履行义务，卖方有权要求买方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如买方逾期履行超过十日，卖方可解除合同并选择要求买方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十四条 【卖方违约的违约责任】如卖方未按照本合同约定的期限履行义务，买方有权要求卖方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如卖方逾期履行超过十日，买方可解除合同并选择要求卖方退还定金及支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十五条 【不可抗力】因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。在本合同履行过程中，若因政府政策或法规而导致该房地产无法过户至买方名下，先由买卖双方协商解决。如协商不成，则本合同自动解除，卖方所收之所有款项返还买方，买方已接收的房地产应当返还卖方，双方互不追究责任。

第十六条 【其它约定】买卖双方确认，本合同第四条约定的转让价款人民币：贰仟捌佰玖拾壹万伍仟贰佰伍拾元整（小写：¥28915250元整）为该房地产实际转让成交价，双方在签署《深圳市二手房买卖合同》时，以人民币 / 元整（小写：¥ /元整）登记，实际成交价与登记价之间的差额为家私(以家私清单为准)、装修、附属设施等的补偿。如任何一方要求以实际成交价登记的，要求方须承担因此所增加之税费。

双方在本合同签订之前的承诺与协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准，双方签署之资金监管协议或其它补充协议均为本合同附件。双方以登记价签署之《深圳市二手房买卖合同》与本合同及附件不符的，以本合同及附件为准。

第十七条 【法律适用与纠纷解决】因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律向该房地产所在地人民法院起诉。

第十八条 【合同效力及数量】本合同自双方签字（盖章）之日起生效，本合同一式三份，买卖双方各执一份，相关部门一份，均具同等法律效力。

第十九条 【备注】（如备注条款与本合同前述条款有冲突的，以本备注条款为准）：

1、买方于签署合同当日一次性将总房价款的15%人民币即（大写）肆佰叁拾叁万柒仟

贰佰捌拾柒元五角整（小写：¥ 4337287.50 整）转入监管资金账户，当日可转出至卖方指定收款账户，此款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。买方在将占总房价款的 85%人民币即（大写）贰仟肆佰伍拾柒万柒仟玖佰陆拾贰元五角整（小写：¥ 24577962.50 整）中信银行借款资金汇入监管资金账户三个工作日内，买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》并到深圳市不动产登记中心办理递件过户手续。

2、买卖双方在深圳市不动产登记中心递件成功后，取得回执当日由监管资金账户划入总房价的 55%人民币即（大写）壹仟伍佰玖拾万叁仟叁佰捌拾柒元五角整（小写：¥ 15903387.50 整）至卖方指定收款账户。买方成功取得新的不动产权证当日由监管资金账户划入总房价款的 30%人民币即（大写）捌佰陆拾柒万肆仟伍佰柒拾伍元整（小写：¥ 8674575 元整）至卖方指定收款账户。

上述款项当日可转出至卖方指定收款账户，上述款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。

3、买卖双方同意在签署本协议的五个工作日之前到中信银行深圳福强支行开立共同监管资金账户，买方必须在本合同签署后 90 个工作日内将所有余款人民币即（大写）贰仟肆佰伍拾柒万柒仟玖佰陆拾贰元五角整（小写：¥ 24577962.50 整）转入该监管资金账户，待所有过户手续完成后即买方已合法取得该商铺所有权并付清所有房款后，监管资金账户自动解除。

4、该商铺是带租约出售，房价总款是卖方实收数额，交易过户所产生的一切税费由买方承担。

5、深圳市不动产登记中心递件回执由卖方、买方、银行三方相约共同取回，递件回执由银行第三方代为保管。旧不动产权证由卖方保管，买方领取新的不动产权证时，由卖方、买方、银行三方相约共同取回，买方自行保管新的不动产权证。在买方领取新的不动产权证三天内，卖方配合买方与承租人办理租约业主更名手续，如之前的租约在房屋租赁管理部门已备案则卖方还需配合办理撤销备案的相关手续。卖方需将该商铺的租金和押金（租金以新产权证登记日期为准），在办理完租赁更名手续和结清一切费用同时一次性退还给买方。否则，因卖方原因造成逾期的，卖方每逾期一日需向买方支付押金和租金总金额百分之一的违约金。

6、买方保证该商铺带租约购买，保证在取得不动产权证后继续接受和执行原有租约（各项条款以原租约为准），保证在取得产权证后办理该商铺的租约业主更名手续，若故意拖延时间，其拖延时间的租金收入则由卖方收取，卖方不予退还。如逾期办理有关手续是由卖方

原因造成的，卖方则无权收取该期间的租金，卖方每逾期一日需向买方支付租金总金额百分之一的违约金。

7、选择监管银行的划款方式同程序必须与本合同条款一致，监管银行收到递件回执文书和产权证后，经核实无须再经双方同意可直接按条款金额划款，否则另选银行监管。

8、卖方指定收款账户如下：

开户名：黄锦佳

开户行：中信银行深圳福强支行

账号：6217 6803 0518 3696

以下无正文

卖方：

黄锦佳

代理人：

2018年5月24日

买方：

伟刘

代理人：

2018年5月26日



房地产买卖合同

卖方: 李庆红 身份证号: 440301196609237529

罗静波 身份证号: 441425196709190016

代理/代表人_____ / _____ 身份证号 : _____ / _____

地址: _____ / _____

买方: 深圳市怡景宏皓咨询有限公司 身份证/护照/营业执照号: 91440300MA5EXD100Q

代理/代表人: _____ / _____ 身份证号 : _____ / _____

地址: 深圳市福田区梅林街道怡景大厦 5 楼 503

买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上, 就本合同所涉房地产买卖事宜, 达成如下协议:

第一条 【拟转让标的】卖方拟转让房地产(下称该房地产)坐落于深圳市福田区梅林路, 房地产证号为: 深房地字第 3000084095 号, 房屋用途为: 商业, 建筑面积为: 344.42 平方米(以上内容均以房地产证或相关法律文书为准)。

第二条 【房地产产权现状】该房地产产权现状为以下:

该房地产没有设定抵押, 卖方对该房地产享有完全的处分权,

第三条 【房地产租约现状】该房地产所附租约现状为有租约:

该房地产之上存有租约。

1、租赁合同见附件, 月租金人民币陆万贰仟元整(小写¥62000元), 租期自2014年 06 月 01 日至 2019 年 06 月 01 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

2、租赁合同见附件[租赁编号:_____, 月租金_____/____币_____/____元整(小写_____/____元), 租期自_____/____年____/____月____/____日至_____/____年____/____月____/____日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

买卖双方经协商一致按下列第以下方式处置租赁合同:

该房地产产权转移后, 原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。

卖方须于收齐房价总款后协助买方与承租人签订新的租赁合同, 同时卖方须将承租方已交卖方之租赁押金/保证金及预交租金(若有)转交予买方, 买方自领取新的不动产权证(租金以新产权证登记日期为准)时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。

第四条 【转让价款】该房地产转让总价款为人民币: 伍仟叁佰叁拾捌万伍仟壹佰 元

整（小写：¥53385100 元整）。该转让价款不含税费。

第五条 【交易定金】买方同意按如下方式支付：本合同生效之日起当日内，向卖方支付定金人民币：捌佰万柒仟柒佰陆拾伍 元整（小写：¥ 8007765 元整）。

上述定金交由双方约定的第三方监管。买方将定金在合同约定期限内存入监管资金账号，即视为卖方收讫。卖方应向买方出具定金收据，卖方拒绝向买方出具定金收据的，不影响定金的生效。

第六条 【交房保证金】为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意预留 / 币： / 元（小写： / 元）作为交房保证金。此款在卖方实际交付房地产时进行结算。

第七条 【付款方式】经买卖双方协商一致，约定买方按下述方式给付定金、交房保证金之外的房款，该房款到买卖双方指定的银行进行资金监管，买卖双方必须于买方付款期限届满前三个工作日内到上述机构办理监管手续签署一切相关文件，如卖方不配合办理相关手续，买方有权待监管手续办理完毕后三个工作日内付款。

一次性支付本条约定房款。买方须于 / 年 / 月 / 日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余款 / 币： / 元（小写： / 元）至买卖双方约定的银行监管账户。

上述款项买方支付至双方约定的银行第三方监管资金账户。买卖双方须积极于约定的买方付款时间之前与双方指定的监管银行中信银行签署《资金监管协议》，如未及时签署《资金监管协议》的，须承担相应的违约责任。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因所新增的税费，按以下方式处理：

买卖双方同意该房产的交易所产生的税费一切由买方支付。

第八条 【房地产交付】卖方应当于收房款后 3 天内将该房地产交付买方，并履行下列手续：买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；交付该房地产钥匙；买卖双方应在交楼清单上进行签字确认。

第九条 【附随债务的处理】卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费、 / 等费用结清，单据交买方确认，否则买方或双方指定的交房保证金监管方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

第十条【二手房买卖合同的签订】买卖双方于 / 年 / 月 / 日或之前签署《深圳市二手房买卖合同》。

第十一条 【递件过户时间】在买方按照本合同第七条约定将房款一次性支付至买卖双

方指定的第三方监管账号，且卖方已取得房产证原件（产权无抵押、无查封）之日起三个工作日内，买卖双方须共同向房地产所在地土地房屋登记机构申请办理递件过户手续。在收文回执载明答复日期届满之日起两个工作日内，买方须办理交纳税费的手续。该房地产证由买方领取。

第十二条 【买方违约的违约责任】如买方未按照本合同约定的期限履行义务，卖方有权要求买方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如买方逾期履行超过十日，卖方可解除合同并选择要求买方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十三条 【卖方违约的违约责任】如卖方未按照本合同约定的期限履行义务，买方有权要求卖方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如卖方逾期履行超过十日，买方可解除合同并选择要求卖方退还定金及支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十四条 【不可抗力】因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。在本合同履行过程中，若因政府政策或法规而导致该房地产无法过户至买方名下，先由买卖双方协商解决。如协商不成，则本合同自动解除，卖方所收之所有款项返还买方，买方已接收的房地产应当返还卖方，双方互不追究责任。

第十五条 【其它约定】买卖双方确认，本合同第四条约定的转让价款人民币：伍仟叁佰叁拾捌万伍仟壹佰元整（小写：¥ 53385100元整）为该房地产实际转让成交价，双方在签署《深圳市二手房买卖合同》时，以人民币：/元整（小写：¥ /元整）登记，实际成交价与登记价之间的差额为家私(以家私清单为准)、装修、附属设施等的补偿。如任何一方要求以实际成交价登记的，要求方须承担因此所增加之税费。

双方在本合同签订之前的承诺与协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准，双方签署之资金监管协议或其它补充协议均为本合同附件。双方以登记价签署之《深圳市二手房》如与本合同及附件不符的，以本合同及附件为准。

第十六条 【法律适用与纠纷解决】因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律向该房地产所在地人民法院起诉。

第十七条 【合同效力及数量】本合同自双方签字（盖章）之日起生效，本合同一式三份，买卖双方各执一份，相关部门一份，均具同等法律效力。

第十八条 【备注】(如备注条款与本合同前述条款有冲突的，以本备注条款为准):

1、买方于签署合同当日一次性将总房价款的15%人民币即（大写）捌佰万柒仟柒佰陆拾伍元整（小写：¥ 8007765 元整）转入监管资金账户，当日可转出至卖方指定收款账户，

此款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。买方在将占总房价款的 85%人民币即（大写）肆仟伍佰叁拾柒万柒仟叁佰叁拾伍元整（小写：¥ 45377335 元整）中信银行借款资金汇入监管资金账户三个工作日内，买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》并到深圳市不动产登记中心办理递件过户手续。

2、买卖双方在深圳市不动产登记中心递件成功后，取得回执当日由监管资金账户划入总房价款的 55%人民币即（大写）贰仟玖佰叁拾陆万壹仟捌佰零伍元整（小写：¥ 29361805 元整）至卖方指定收款账户。买方成功取得新的不动产权证当日由监管资金账户划入总房价款的 30%人民币即（大写）壹仟陆佰零壹万伍仟伍佰叁拾 元整（小写：¥ 16015530 元整）至卖方指定收款账户。

上述款项当日可转出至卖方指定收款账户，上述款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。

3、买卖双方同意在签署本协议的五个工作日之前到中信银行深圳福强支行开立共同监管资金账户，买方必须在本合同签署后 90 个工作日内将所有余款人民币即（大写）肆仟伍佰叁拾柒万柒仟叁佰叁拾伍元整（小写：¥ 45377335 元整）转入该监管资金账户，待所有过户手续完成后即买方已合法取得该商铺所有权并付清所有房款后，监管资金账户自动解除。

4、该商铺是带租约出售，房价总款是卖方实收数额，交易过户所产生的一切税费由买方承担。

5、深圳市不动产登记中心递件回执由卖方、买方、银行三方相约共同取回，递件回执由银行第三方代为保管。旧不动产权证由卖方保管，买方领取新的不动产权证时，由卖方、买方、银行三方相约共同取回，买方自行保管新的不动产权证。在买方领取新的不动产权证三天内，卖方配合买方与承租人办理租约业主更名手续，如之前的租约在房屋租赁管理部门已备案则卖方还需配合办理撤销备案的相关手续。卖方需将该商铺的租金和押金（租金以新产权证登记日期为准），在办理完租赁更名手续和结清一切费用同时一次性退还给买方。否则，因卖方原因造成逾期的，卖方每逾期一日需向买方支付押金和租金总金额百分之一的违约金。

6、买方保证该商铺带租约购买，保证在取得不动产权证后继续接受和执行原有租约（各项条款以原租约为准），保证在取得产权证后办理该商铺的租约业主更名手续，若故意拖延时间，其拖延时间的租金收入则由卖方收取，卖方不予退还。如逾期办理有关手续是由卖方原因造成的，卖方则无权收取该期间的租金，卖方每逾期一日需向买方支付租金总金额百分之一的违约金。

7、选择监管银行的划款方式同程序必须与本合同条款一致，监管银行收到递件回执文

书和产权证后，经核实无须再经双方同意可直接按条款金额划款，否则另选银行监管。

8、卖方指定收款账户如下：

开户名：李庆红

开户行：中信银行深圳市民中心支行

账号：6217 6803 0173 8287

以下无正文

卖方：李庆红 罗静波

代理人：

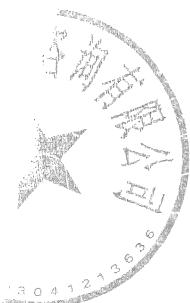
2018年05月24日



买方：



2018年05月26日



房地产买卖合同

卖方: 麦金枝 身份证/护照/营业执照号: 440301196406141922

代理/代表人 _____ / 身份证号 : _____ /

地址: _____ /

买方: 深圳市志伟业装饰有限公司 身份证/护照/营业执照号: 91440300306231020B

代理/代表人: _____ / 身份证号 : _____ /

地址: 深圳市福田区梅林路 83 号怡景大厦五楼 525

买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上,就本合同所涉房地产买卖事宜,达成如下协议:

第一条 【拟转让标的】卖方拟转让房地产(下称该房地产)坐落于深圳市福田区梅林路,房地产证号为:深房地字第 3000077757 号,房屋用途为:商业,建筑面积为:212.01平方米(以上内容均以房地产证或相关法律文书为准)。

第二条 【房地产产权现状】该房地产产权现状为以下:

该房地产没有设定抵押,卖方对该房地产享有完全的处分权,

第三条 【房地产租约现状】该房地产所附租约现状为有租约:

该房地产之上存有租约。

1、租赁合同见附件[租赁编号:_____ / _____,月租金人民币肆万捌仟陆佰元整(小写¥ 48600 元整),租期自2014 年 06 月 20 日至 2019 年 06 月 20 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

2、租赁合同见附件[租赁编号:_____ / _____,月租金_____ / _____元整(小写_____ / _____ 元),租期自_____ / _____ 年 _____ / _____ 月 _____ / _____ 日至 _____ / _____ 年 _____ / _____ 月 _____ / _____ 日]。卖方保证已取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。

买卖双方经协商一致按下列第以下方式处置租赁合同:

该房地产产权转移后,原租赁合同在有效期内对买方仍然有效。

卖方须于收齐房价总款后协助买方与承租人签订新的租赁合同,同时卖方须将承租方已交卖方之租赁押金/保证金及预交租金(若有)转交予买方,买方自领取新的不动产权证(租金以新产权证登记日期为准)时起享有卖方在原租赁合同项下之权利义务。

第四条 【转让价款】该房地产转让总价款为人民币:叁仟伍佰陆拾壹万柒仟陆佰捌拾元整(小写:¥ 35617680 元整)。该转让价款不含税费。

第五条 【交易定金】买方同意按如下方式支付：本合同生效之日起当日内，向卖方支付定金人民币：伍佰叁拾肆万贰仟陆佰伍拾贰元整（小写：¥ 5342652元整）。

上述定金交由双方约定的第三方监管。买方将定金在合同约定期限内存入监管资金账号，即视为卖方收讫。卖方应向买方出具定金收据，卖方拒绝向买方出具定金收据的，不影响定金的生效。

第六条 【交房保证金】为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意预留____/____币：_____ / _____元（小写：_____ / _____元）作为交房保证金。此款在卖方实际交付房地产时进行结算。

第七条 【付款方式】经买卖双方协商一致，约定买方按下述方式给付定金、交房保证金之外的房款，该房款到买卖双方指定的银行进行资金监管，买卖双方必须于买方付款期限届满前三个工作日内到上述机构办理监管手续签署一切相关文件，如卖方不配合办理相关手续，买方有权待监管手续办理完毕后三个工作日内付款。

一次性支付本条约定房款。买方须于____/____年____/____月____/____日之前支付除定金、交房保证金之外的剩余款____/____币：_____ / _____元（小写：_____ / _____元）至买卖双方约定的银行监管账户。

上述款项买方支付至双方约定的银行第三方监管资金账户。买卖双方须积极于约定的买方付款时间之前与双方指定的监管银行中信银行签署《资金监管协议》，如未及时签署《资金监管协议》的，须承担相应的违约责任。

本合同履行过程中因法律、法规和政策原因所新增的税费，按以下方式处理：

买卖双方同意该房产的交易所产生的税费一切由买方支付。

第八条 【房地产交付】卖方应当于收房款后3天内将该房地产交付买方，并履行下列手续：买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；交付该房地产钥匙；买卖双方应在交楼清单上进行签字确认。

第九条 【附随债务的处理】卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费、____/____等费用结清，单据交买方确认，否则买方或双方指定的交房保证金监管方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

第十条【二手房买卖合同的签订】买卖双方于____/____年____/____月____/____日或之前签署《深圳市二手房买卖合同》。

第十一条 【递件过户时间】在买方按照本合同第七条约定将房款一次性支付至买卖双方指定的第三方监管账号，且卖方已取得房产证原件（产权无抵押、无查封）之日起三个工

作日内，买卖双方须共同向房地产所在地土地房屋登记机构申请办理递件过户手续。在收文回执载明答复日期届满之日起两个工作日内，买方须办理交纳税费的手续。该房地产证由买方领取。

第十二条 【买方违约的违约责任】如买方未按照本合同约定的期限履行义务，卖方有权要求买方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如买方逾期履行超过十日，卖方可解除合同并选择要求买方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十三条 【卖方违约的违约责任】如卖方未按照本合同约定的期限履行义务，买方有权要求卖方以转让成交价为基数按日万分之三支付违约金并继续履行合同，如卖方逾期履行超过十日，买方可解除合同并选择要求卖方退还定金及支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任。

第十四条 【不可抗力】因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。在本合同履行过程中，若因政府政策或法规而导致该房地产无法过户至买方名下，先由买卖双方协商解决。如协商不成，则本合同自动解除，卖方所收之所有款项返还买方，买方已接收的房地产应当返还卖方，双方互不追究责任。

第十五条 【其它约定】买卖双方确认，本合同第四条约定的转让价款人民币：叁仟伍佰陆拾壹万柒仟陆佰捌拾元整（小写：¥35617680元整）为该房地产实际转让成交价，双方在签署《深圳市二手房买卖合同》时，以人民币： / 元整（小写： / 元整）登记，实际成交价与登记价之间的差额为家私(以家私清单为准)、装修、附属设施等的补偿。如任何一方要求以实际成交价登记的，要求方须承担因此所增加之税费。

双方在本合同签订之前的承诺与协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准，双方签署之资金监管协议或其它补充协议均为本合同附件。双方以登记价签署之《深圳市二手房购房合同》与本合同及附件不符的，以本合同及附件为准。

第十六条 【法律适用与纠纷解决】因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律向该房地产所在地人民法院起诉。

第十七条 【合同效力及数量】本合同自双方签字（盖章）之日起生效，本合同一式三份，买卖双方各执一份，相关部门一份，均具同等法律效力。

第十八条 【备注】（如备注条款与本合同前述条款有冲突的，以本备注条款为准）：

1、买方于签署合同当日一次性将总房价款的15%人民币即（大写）伍佰叁拾肆万贰仟陆佰伍拾贰元整（小写：¥5342652元整）转入监管资金账户，当日可转出至卖方指定收款账户，此款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日超出人民银行支付系统工作时间，

延迟至下一个工作日支付。买方在将占总房价款的 85%人民币即（大写）叁仟零贰拾柒万伍仟零贰拾捌元整（小写：¥ 30275028 元整）中信银行借款资金汇入监管资金账户三个工作日内，买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》并到深圳市不动产登记中心办理递件过户手续。

2、买卖双方在深圳市不动产登记中心递件成功后，取得回执当日由监管资金账户划入总房价款的 55%人民币即（大写）壹仟玖佰伍拾捌万玖仟柒佰贰拾肆元整（小写：¥ 19589724 元整）至卖方指定收款账户。买方成功取得新的不动产权证当日由监管资金账户划入总房价款的 30%人民币即（大写）壹仟零陆拾捌万伍仟叁佰零肆 元整（小写：¥ 10685304 元整）至卖方指定收款账户。

上述款项当日可转出至卖方指定收款账户，上述款项需在人民银行支付系统工作时间内支付，当日起超出人民银行支付系统工作时间，延迟至下一个工作日支付。

3、买卖双方同意在签署本协议的五个工作日之前到中信银行深圳福强支行开立共同监管资金账户，买方必须在本合同签署后 90 个工作日内将所有余款人民币即（大写）叁仟零贰拾柒万伍仟零贰拾捌元整（小写：¥ 30275028 元整）转入该监管资金账户，待所有过户手续完成后即买方已合法取得该商铺所有权并付清所有房款后，监管资金账户自动解除。

4、该商铺是带租约出售，房价总款是卖方实收数额，交易过户所产生的一切税费由买方承担。

5、深圳市不动产登记中心递件回执由卖方、买方、银行三方相约共同取回，递件回执由银行第三方代为保管。旧不动产权证由卖方保管，买方领取新的不动产权证时，由卖方、买方、银行三方相约共同取回，买方自行保管新的不动产权证。在买方领取新的不动产权证三天内，卖方配合买方与承租人办理租约业主更名手续，如之前的租约在房屋租赁管理部门已备案则卖方还需配合办理撤销备案的相关手续。卖方需将该商铺的租金和押金（租金以新产权证登记日期为准），在办理完租赁更名手续和结清一切费用同时一次性退还给买方。否则，因卖方原因造成逾期的，卖方每逾期一日需向买方支付押金和租金总金额百分之一的违约金。

6、买方保证该商铺带租约购买，保证在取得不动产权证后继续接受和执行原有租约（各项条款以原租约为准），保证在取得产权证后办理该商铺的租约业主更名手续，若故意拖延时间，其拖延时间的租金收入则由卖方收取，卖方不予退还。如逾期办理有关手续是由卖方原因造成的，卖方则无权收取该期间的租金，卖方每逾期一日需向买方支付租金总金额百分之一的违约金。

7、选择监管银行的划款方式同程序必须与本合同条款一致，监管银行收到递件回执文书和产权证后，经核实无须再经双方同意可直接按条款金额划款，否则另选银行监管。

8、卖方指定收款账户如下：

开户名：麦金枝

开户行：中信银行深圳福强支行

账号：6217 6803 0518 2714

以下无正文

卖方：
麦金枝

代理人：

2018年5月24日



买方：40409196



代理人：

2018年5月24日

