**二手写字楼买卖合同**

**出卖人：**

注册地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

**买受人：**

注册地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖写字楼达成如下协议：

**第一条 房屋基本情况**

卖方所售房屋（以下简称该房屋）坐落于：               【区（县）】                   【小区（街道）】        【幢】【座】【号（楼）】        单元         号（室）。该房屋所在楼层为        层，建筑面积共        平方米。

随该房屋同时转让的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

**第二条** **房屋权属情况**

1、该房屋所有权证号为：                    。

2、土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以                    （出让或划拨）方式获得。土地规划用途为：                    。土地使用权证号为：               ，土地使用权年限自    年  月  日起至   年  月  日止。乙方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

3、该房屋性质为商业服务用商品房。

4、该房屋的抵押情况为未设定抵押。

5、该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

**第三条** 买卖双方通过                    公司居间介绍（房地产执业经纪人：                    ，经纪人执业证书号：                    ）达成本次交易。中介费用为本合同房屋总价的 %，买卖双方各承担一半中介费，中介费在房屋所有权证过户到买方名下之日支付。无论任何原因导致本交易未最后完成，已支付的中介费应该全部退还。

**第四条** **成交价格和付款方式**

1、经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币（大写）                    （￥        元）。

上述房屋价格包括了该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品和其他与该房屋相关的所有权利。

2、买方付款方式如下：

（1）本合同签订后 日内，买方向卖方支付成交总价 %的定金，即人民币        元；

（2）该房屋过户到买方名下后 日内，买方向卖方支付成交总价的 %，即人民币        元；

（3）该房屋验收交接完成后 日内，买方向卖方支付成交总价的 %，即人民币        元。

**第五条** **权属转移登记和户口迁出**

1、双方同意，自本合同签订之日起 日内，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

2、如非买方过错，买方未能在房屋权属登记部门规定的办理房屋权属转移登记手续的期限内（最长不超过        个月）取得房屋所有权证书的，买方有权退房，卖方应当自收到退房通知之日起        日内退还买方全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款利率付给利息。

3、卖方应当在该房屋所有权转移之日起 日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如卖方未按期将与本房屋相关的户口迁出的，每逾期一日，卖方应向买方支付全部已付款万分之 的违约金。如逾期超过 日，买方有权解除本合同，卖方应自收到解除通知之日起   日内退还买方全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款利率付给利息。

**第六条 房屋产权及具体状况的承诺**

卖方保证该房屋没有产权纠纷，因卖方原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，卖方应支付房价总款 %的违约金，并承担其他赔偿责任。

卖方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系，该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给买方。卖方保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电信】                    费用由卖方承担，交付日以后（含当日）发生的费用由买方承担。卖方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金（公共维修基金）的账面余额在房屋过户后 日内转移给买方。如卖方未按期完成专项维修资金过户的，每逾期一日，卖方应支付已交付房价款万分之 的违约金。

**第七条 房屋的交付和验收**

卖方应当在房屋过户到买方名下后        日内将该房屋交付给买方。该房屋交付时，应当履行下列各项手续：

1、卖方与买方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的度数，并交接附件一中所列物品；

2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3、移交该房屋房门钥匙；

4、按本合同规定办理户口迁出手续；

5、本合同规定的相关费用的支付和房屋专项维修资金的过户；

6、本合同规定的其他应完成的事项。

本条规定的各项手续均完成后，才视为该房屋验收交接完成。

**第八条** 本合同签订后，卖方再将该房屋出卖给第三人，导致买方不能取得房屋所有权证的，买方有权解除本合同，卖方应当自收到解除通知之日起 日内退还买方全部已付款，并按买方累计已付房价款的一倍支付违约金。

**第九条** **税费相关规定**

本合同履行过程中，买卖双方应按照国家及地方相关规定缴纳各项税费，买卖双方承担税费的具体约定如下：

1、卖方需付税费：

（1）营业税；

（2）城市建设维护税；

（3）教育费附加；

（4）印花税；

（5）个人所得税；

（6）土地增值税；

（7）房地产交易服务费；

（8）土地使用费；

（9）提前还款短期贷款利息（如有）；

（10）提前还款罚息（如有）。

2、买方需付税费：

（1）印花税；

（2）契税；

（3）产权登记费；

（4）房地产交易服务费；

（5）《房地产证》贴花；

3、其他税费由买卖双方各承担一半：

（1）权籍调查费；

（2）房地产买卖合同公证费（如有）；

（3）评估费；

（4）保险费（如有）；

（5）其他（以实际发生的税费为准）。

因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房屋总价款 %的违约金。

**第十条 违约责任**

1、逾期交房责任

除不可抗力外，卖方未按本合同第七条约定的期限和条件将该房屋交付买方的，按照如下规定处理：

（1）逾期在 日之内，自第七条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，卖方应按日计算向买方支付已交付房价款万分之 的违约金，并于该房屋实际交付之日起 日内向买方支付违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 日后，买方有权退房。买方退房的，卖方应当自收到退房通知之日起 日内退还全部已付款，并按照买方全部已付款的 %向买方支付违约金。

2、逾期付款责任

买方未按照第四条约定的时间付款的，按照以下规定处理：

（1）逾期在 日之内，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，买方按日计算向卖方支付逾期应付款万分之 的违约金，并于实际支付应付款之日起 日内向卖方支付违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 日后，卖方有权解除合同。卖方解除合同的，买方应当自解除合同通知送达之日起 日内按照逾期应付款的 %向卖方支付违约金，并由卖方退还买方全部已付款。

**第十一条 不可抗力**

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，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 日内向另一方当事人提供证明。上述房屋风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给买方。

**第十二条 争议解决方式**

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向 所在地人民法院起诉；

**第十三条**本合同自双方签字（盖章）之日起生效。本合同一式 份，当事人各执 份，具有同等效力。

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。对本合同的解除， 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。本合同附件为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
| **出卖人：** | **买受人：** |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 日期：   年   月   日 | 日期：   年   月   日 |
| 签订地： | 签订地： |

**附件一：房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单**