

商用商品房（一手写字楼）买卖合同

出卖人：_____

注册地址：_____

统一社会信用代码：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

委托代理人：_____

地址：_____

邮政编码：_____

联系电话：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

买受人： _____

【本人】 【法定代表人】 姓名： _____

国籍： _____

【身份证号】 【护照号】 【统一社会信用代码】： _____

地址： _____

邮政编码： _____

联系电话： _____

【委托代理人】 【委托代理机构】 姓名： _____

国籍： _____

地址： _____

邮政编码： _____

联系电话： _____

共有人： _____

姓名： _____

国籍： _____

地址： _____

联系电话： _____

【身份证号】 【护照号】 【统一社会信用代码】： _____

委托代理人： _____

国籍： _____

地址： _____

邮政编码： _____

联系电话： _____

委托代理机构： _____

注册地址： _____

统一社会信用代码： _____

企业资质证书号： _____

法定代表人： _____

邮政编码： _____

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 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于_____编号为_____的地块的土地使用权。土地使用权出让合同号为_____。

该地块土地面积为_____, 规划用途为_____, 土地使用年限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设写字楼, 【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为_____, 施工许可证号为_____。

第二条 写字楼销售依据

买受人购买的写字楼为【现房】【预售商品房】。预(销)售商品房批准机关为_____, 商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购写字楼的基本情况

买受人购买的写字楼(以下简称该写字楼, 其写字楼平面图见本合同附件一, 编号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:_____。

该写字楼作为商业用房, 已依法取得相应的土地用途、建设规划相应审批许可条件。

该写字楼属_____结构, 建筑层数为_____层。该写字楼合同约定建筑面积共_____平方米, 其中, 套内建筑面积_____平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米。(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按套内建筑面积计算该写字楼价款, 该写字楼单价为人民币_____元/每平方米, 总金额人民币(大写)_____元(¥_____元)。

第五条 套内建筑面积确认及面积差异处理

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

写字楼交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第_____种方式进行处理：

(1) 双方自行约定：

- a、以产权登记面积为准，据实结算房价款；
- b、产权登记面积大于合同约定面积的部分，买受人按约定的单价补足房款；
- c、产权登记面积小于合同约定面积的部分，出卖人按约定的单价返还买受人。

(2) 双方同意按以下原则处理：

- a、面积误差比绝对值在___%以内（含___%）的，据实结算房价款；
- b、面积误差比绝对值超出___%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起___天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在___%以内（含___%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在___%以内（含___%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出___%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 公共部位与公用房屋分摊建筑面积确认及面积差异处理

合同约定公摊面积与产权登记公摊面积有差异的，以产权登记面积为准。双方同意按本合同第五条约定之面积差异处理方式进行处理。

鉴于人防工程的特殊性，人防工程所占有的公共部位与公用房屋分摊建筑面积不予计价。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第_____种方式按期付款：

(1) 一次性付款

买受人在___年___月___日前付清全部房价款的，出卖人给予买受人占付款金额___%的优惠，即实际付款额为人民币(大写)_____ (¥ _____元)。

(2) 分期付款

买受人应当按以下时间如期将房价款当面交付出卖人或汇入出卖人指定的银行(账户名称：_____, 账号：_____)：

a、_____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%，计人民币_____元整；

b、_____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%，计人民币_____元

(3) 按揭付款

a、买受人应于_____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%，计人民币_____元；

b、买受人应于_____年_____月_____日前支付全部房价款的_____%，计人民币_____元

c、买受人付清前述首付款后，应按银行要求持有关材料于_____年_____月_____日前到银行办妥按揭贷款手续。

(4) 其他方式

_____。

第八条 买受人逾期付款的违约责任

1、买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在_____日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过_____日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的_____%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

2、买受人未按银行要求持有关材料按时到银行办妥按揭贷款手续的，视为未按本合同规定的时间付款，按本条第一款承担违约责任。

3、经银行审查后，银行不能为买受人提供贷款或不能提供足额贷款的，买受人应自银行做出此决定之日起_____日内自行向出卖人付清房款；否则，买受人应按本条第一款承担未及时付款的违约责任。

第九条 交付期限

出卖人应当在_____年_____月_____日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第___种条件，并符合本合同约定的写字楼交付买受人使用：

该商品房交付时应当符合下列第_____项所列条件：

- (1) 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
- (2) 该商品房已取得房屋测绘报告；
- (3) _____；
- (4) _____。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- (1) 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起_____日内通知买受人的；
- (2) 因重大政策性影响或其他特殊情况，且出卖人在发生之日起_____日内通知买受人的；
- (3) _____。

第十条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该写字楼交付买受人使用，按下列方式处理：

按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过_____日，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之_____的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过____日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起_____天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的_____ %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之_____（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

第十一条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更或人防工程特殊需要导致下列影响到买受人所购写字楼质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起___日内，书面通知买受人：

(1) 该写字楼结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) _____。

买受人有权在通知到达之日起___日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起___日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起____天内将买受人已付款退还给买受人，并按利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。_____。

第十二条 交接

写字楼达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第九条规定的证明文件，并签署房屋交接单。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，视为交付，房屋损毁灭失的风险归买受人，基于该房屋产生的物业管理等费用由买受人承担。

第十三条 出卖人保证销售的写字楼没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该写字楼不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十四条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的写字楼的装饰、设备标准应符合双方约定（附件二）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第____种方式处理：

1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2、经双方选定的鉴定部门确认后，由出卖人在合理期限内恢复到约定标准，或赔偿差价。

3、_____。

第十五条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该写字楼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、供水、供电在房屋交付时即达到使用条件；
- 2、电梯、空调在房屋交付后____日内达到使用条件；
- 3、其它：_____。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

_____。

第十六条 关于产权登记的约定

出卖人应当在写字楼交付使用后____日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，未能在上述期限内将应由出卖人提供的资料报产权登记机关备案，致使买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第____项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起____日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的____%赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的____%向买受人支付违约金。
- 3、_____。

第十七条 保修责任

双方详细约定写字楼的保修范围、保修期限和保修责任等（见附件三）。

在写字楼保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

第十八条 物业管理

1、前期物业公司由出卖人选择，出卖人应当保证物业管理公司有较好的声誉，有相应的资格与能力来维护买受人的各项权利；买受人应遵守该物业公司的管理规定。

2、物业管理的时间至少在_____年_____月_____日以前开始，以保证买受人能够及时享受到相应的物业管理服务。

第十九条 特别约定

该写字楼所在商业街的外墙、人防专用设施及其用房的使用权归出卖人。

第二十条 买受人的房屋仅作商业目的使用，买受人应按物业管理合同约定的经营范围进行经营，使用期间买受人不得擅自改变该写字楼的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该写字楼有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该写字楼有关联的公共部位和设施的使用性质。

第二十一条 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，按下述第_____种方式解决：（只能选择一种）

(1) 提交_____仲裁委员会仲裁。

(2) 依法向_____人民法院起诉。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十三条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十四条 本合同连同附件共_____页，一式_____份，其中出卖人持有_____份，买受人持有_____份，均具有同等法律效力。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十六条 自本合同生效之日起___天内，由出卖人向_____申请登记备案。

出卖人（签章）：_____ 买受人（签章）：_____

【法定代表人】：_____ 【法定代表人】：_____

【委托代理人】：_____ 【委托代理人】：_____

__年__月__日

__年__月__日

签于：_____ 签于：_____

附件一：房屋平面图（略）

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明（略）

附件三：保修范围、保修期限和保修责任（略）

附件四：合同补充协议（略）