

## 商业房产买卖合同样本（主要条款）

甲方：（出卖人）

统一社会信用代码：

住所地：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

乙方：（买受人）

统一社会信用代码：

住所地：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

鉴于：甲方拟出让其名下位于绵阳市长虹大道中段 110 号地上 1 层至 3 层部分房产（见：附件一“标的产权证书”复印件），经拍卖确定乙方为买受人。根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、友好协商的基础上，就该不动产物业出让事宜，

达成如下一致约定：

## 一、交易标的物概况：

1、标的物：标的物为地上 1 层至地上 3 层（共计三层）不动产物业（以下简称“标的物”），用途为商业（具体以标的产权证书登记为准）。

2、标的物建筑面积共计 20753.34 平方米（具体以房屋产权证登记面积为准）。

3、合同标的物已设有租赁关系的处理方式：乙方同意按本合同标的物的物业现状和经营现状进行购买，并确保无条件承接甲方与商家签订的房屋租赁合同，履行合同出租人的全部权利、义务和责任。

## 二、交易前置性条件

1、甲方已经对上述标的物房屋的现状（包括但不限于经营情况、产权性质、房屋结构、债务等）及可能存在的风险或瑕疵等基本情况，向乙方进行了如实说明（见：附件二《房屋风险及瑕疵说明》）。

乙方已对本次交易标的物的现状及附件二中所述情况进行了尽调，乙方同意按本合同标的物的物业现状和经营现状购买标的物房屋。

2、甲方确认标的物房屋现有的租户均已放弃了优先购买权，标的物房屋处于适宜交易的状态；

3、本次标的物房屋已经设有抵押用于融资，甲方确认能够解除标的物房屋上的抵押，使标的物房屋处于能够完成过户交易的状态。

4、甲方确认就本次标的物转让已经取得了符合公司章程规定的甲方董事会决议。

5、甲方已经完成本协议第三条约定前置性文件准备，并提交乙方进行了确认；

### 三、前置性文件

1、甲方需提供的前置性文件：

1-1:标的物现有的租赁关系：《租赁合同清单》及租赁合同复印件。（见附件三）；

1-2:《共用设施清单》：为标的商场（地下负1层至地上4层，共5层）配套服务的共用附属设施分为两类：一类为乙方独立使用的，乙方应自行承担所发生的费用；另一类为乙方与其他业主共同使用的，应由乙方与其他业主协商分摊所发生的费用。

产生的费用为：管理费用、能耗费、维保费、维修费、年检费、清洁费等。

共用设施详见《共用设施清单》（附件四）。

1-3:外墙广告位清单：甲方需提供可以为商场（地下负1层至地上4层，共5层）共同利用的外墙广告位现状清单。标的物移交后，乙方应与其他楼层商家协商使用，并按照城市管理相关规定申请办理使用手续；《外墙广告位清单》（见附件五）

1-4:《房屋档案清单》：“建设工程竣工验收备案证书”、“建设工程消防验收意见书”和地上一层至三层的竣工图及文字说明。（见附件六）。

1-5:其他材料：（见附件七）

1)：加盖公章的甲方《营业执照》和法定代表人身份证复印件；

2)：符合甲方公司章程规定的同意转让标的物的董事会决议；

3)：标的物房屋信息查询记录、房产证、国有土地使用权证复印件；

4)：房屋承租人已经放弃优先购买权的证明材料。

2、乙方需提供的前置性文件：

2-1:加盖公章的《营业执照》和法定代表人身份证复印件；

2-2:符合公司章程规定的关于同意购买该标的物的股东会或董事会决议。

2-3：甲方认同的能够说明乙方具备充分购买能力的资金证明或其他证明资料。

#### **四、交易方式、价格及税费缴纳：**

1、交易方式：本次交易标的物是通过公开拍卖的方式整体出售，乙方已参与竞价并竞得拍卖标的。

2、交易价格：为拍卖成交价¥\*\*\*\*\*万元（大写：人民币\*\*\*\*\*整）。

3、价款支付方式：拍卖成交当日，拍卖人将乙方缴纳的竞买保证金¥500 万元（大写：人民币伍佰万元整），扣除乙方应向拍卖人支付的拍卖佣金后，直接支付到甲方的指定

账户，作为乙方的履约定金，该定金不计息。在乙方不存在违约行为的前提下，双方结算时转为购房款。甲方在收到上述履约定金的次日，乙方将全部购房款的尾款¥\*\*\*\*万元（大写：人民币\*\*\*\*万元整）存入双方共同确认的位于绵阳市内的公证处设立的公证提存账户。该笔款项存入后，公证处向乙方出具一式两份公证书，乙方应将其中一份交甲方。

若乙方逾期未按时、足额向公证提存账户存入购房尾款，则视为乙方根本性违约，甲方有权选择要求乙方限期继续履行合同；或单方面解除拍卖成交和本合同、终止本次交易，履约定金不予退还。

4、公证处凭收到甲方的“拟解除银行贷款抵押告知”后，直接向甲方指定账户支付购房款¥2500 万元（大写：人民币贰仟伍佰万元整），主要用于甲方归还银行贷款，解除标的物原抵押登记。

5、甲方解除标的物原抵押登记后，在乙方尚未过户前，若乙方需要融资/贷款，甲方可配合为乙方的融资/贷款办理标的物他项权利登记。在他项权利登记办理完成的当日，由公证处直接向甲方指定账户支付全部购房尾款¥\*\*\*\*万元（大写：人民币\*\*\*\*万元整）。

6、本次标的交易所产生的税、费，按照国家相关政策规定由委托人、买受人各自承担应缴部分。

## **五、标的物的移交及产权过户：**

1、甲方收到上述全部购房款，且甲乙双方交清本次交易全部税费后的五个工作日内，甲乙双方以本合同物业现状和合同相关附件约定的标准，办理标的物场地移交手续。本次交易标的物的移交以本合同相关附件为基础，以甲、乙双

方的签收文件作为交付凭据。

2、拍卖成交后，甲乙双方交清本次交易的全部税、费，且甲方收到本次交易的全部购房款后，乙方负责自行采取带押过户的方式完成交易标的物的全部过户手续。

## 六、特别约定

1、双方确认，本次交易的标的物的详细情况见附件 1-7。

2、后期标的物的产权过户工作，若存在甲方为乙方办理标的物他项权利登记事宜，则自办理标的物他项权利登记之日起计，由乙方负责在三个月之内办理完毕标的过户，甲方予以配合；若因乙方产权过户办理延迟而导致的一切责任，概由乙方承担，甲方不承担任何责任。

3、以标的物房屋交付日为基准日，房屋交付前所产生的费用、债务、责任由甲方享有并承担；房屋交付后所产生的费用、债务、责任由乙方享有并承担。

4、甲乙双方确认，标的物房屋交付之日，即视为甲方的全部合同义务已经履行完毕。若乙方延迟办理标的物产权过户，所产生的全部责任后果概由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

5、甲乙双方确认，已经与现有租户在租赁合同中明确约定了租户对标的物装饰装修或添附的设施设备的处置条款。

若因上述原因导致租户与乙方发生争议，乙方应按原租赁合同条款的约定执行。

6、甲乙双方确认，乙方在拍卖成交后，双方签订正式合同时，可在“商业房产买卖合同样本（主要条款）”的基础上进行补充。

7、设立公证提存的账户：

双方同意乙方购房款的存入和甲方收取购房款，均应按照本合同的约定，通过\*\*\*\*\*公证处的公证提存账户存入和支付。

公证提存账户开户行：

户名：

账户：

8、甲方指定账户开户行：

户名：

账号：

## 七、违约责任

1、本合同生效之后，甲方迟延履行本合同约定义务（包括但不限于标的物解抵、纳税申报、房屋交付等义务），每延迟一日，应依据合同价款万分之二的标准累计向乙方支付违约金直至纠正违约行为日止。甲方承担违约金总额的上限为合同总价款的 20%。

2、本合同生效后，乙方迟延履行本合同约定义务（包括但不限于购房款的存入、办理标的物产权过户等），每延迟一日，依照合同价款万分之二的标准，累计向甲方支付违约金直至纠正违约行为日止。乙方承担违约金总额上限为合同总价款的 20%。

## 八、租赁合同承继：

1、标的物房屋交付的次日，标的物所涉原租赁合同权利义务由乙方承继。

若甲方已收取的租赁收益（包括但不限于房屋租金、押金等）预收至标的物房屋交付日之后的，则甲方将应由乙方享有的租赁收益随房屋移交手续支付给乙方，乙方应向甲方或租户提供符合财税规定的票据。

2、甲乙双方应结清标的物截止房屋交付给乙方当天所产生的能耗、年检、税费等各项费用；并协助乙方至水电气视讯等相关部门变更能源供应合同及过户手续。

## 九、争议解决：

1、本合同条款的变更和修改，需以书面形式进行。

2、本合同的订立、生效、履行、解释、修改、争议解决和终止等事项适用中华人民共和国法律、法规及规章。

3、各方在履行本合同过程中若发生争议，由双方协商解决。协商不成，可向本合同房地产所在地人民法院起诉。除非生效判决另有规定，各方为诉讼而实际支付的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查取证费、保全费、差旅费等）由败诉方承担。

4、甲乙双方送达地址以双方工商注册地址为准，送达方式以邮寄送达为主，无论是否妥投、拒收，则自交件日的第五日视为送达日；若实际送达日早于5日，则以实际送达





合同附件：

附件一、标的物产权证书复印件；

附件二、《房屋风险及瑕疵说明》；

附件三、《租赁合同清单》及租赁合同复印件；

附件四、《共用设施清单》；

附件五、《外墙广告位清单》

附件六、《房屋档案清单》；

附件七、其他材料