

最新写字楼的买卖合同有效吗 写字楼的买卖合同(优质8篇)

授权委托是一种经济行为，它可以促进机构间的合作与协调，提高工作效率和专业素质。以下是小编为大家搜集的承包合同范本，供大家参考。

写字楼的买卖合同有效吗篇一

买方(以下简称乙方)_____

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商，就乙方向甲方购买标准写字楼和使用配套场地达成如下协议，以资共同遵守。

一、基本情况：

1、乙方购买甲方坐落在_____市_____区(县)_____路_____弄(新村)___支弄_____号_____号写字楼_____层，写字楼建筑面积_____平方米，并配套场地_____平方米，按房产证为准。

2、土地使用权限为_____年，自_____年_____月_____日到_____年_____月_____日止，实际年限按产权证。

3、写字楼区域东侧在_____米内、南侧到_____米内、西侧到_____米内、北侧到_____米内。

二、写字楼价格及其它费用：

1、写字楼价格每平方米人民币_____元(大写)，总价(含人民币土地价格)人民币_____元(大写)

2、 土地使用税费按国家有关规定由_____方每年支付给有关部门。

3、 乙方在甲方园区内的物业管理费每年人民币_____元(大写)

三、 付款方式、 期限及交房期:

1、 写字楼总价分二次付清, 签约日乙方支付定金人民币_____万元(大写)

(2) 其余房款应在甲方办妥相关产权交易后(以产权交易中心核发产权证之日为准)6日内一次性付清, 在办理中产生的契税由乙方负责。

2、 以上付款以转帐或现金方式支付均可, 逾期交款处以滞纳金按银行利息的二倍, 如乙方逾期超过三个月不付款, 甲方有权终止合同, 并要求乙方赔偿违约金给甲方, 违约金按写字楼和土地总价的10%计;若甲方不能办理土地、 房产二证, 或将土地、 写字楼抵押给任何第三方, 则售房合同无效, 甲方无条件全额退还乙方所有的购房款, 并按写字楼和土地总价10%支付给乙方作为违约金。

四、 其他规定:

1、 甲方在办理好产权证后再给乙方协助办理产权过户手续, 在办理中发生的所有费用契税、 工本费等由乙方负责支付。

2、 乙方所购产权房可以自由转让或出租给其他方办业, 但必须通知管理方, 受让或承租方企业可以以本写字楼地址进行工商注册。

3、 写字楼内土地属批租, 厂区内按现有的设施配套使用给乙方, 未经有关部门同意, 不得擅自搭建简易棚及房屋, 甲

方须协助乙方办理搭建秘备的简易棚手续。

4、 乙方所购房屋不得拆除，不得在其中举办高污染、高用电量的项目。

5、 乙方在所购房屋内组织生产、经营或生活必须遵纪守法，恪守管理制度，照章纳税，按其交付各项规定费用。

6、 乙方使用的用电和用水增容量由乙方提出申请，甲方予以协助办理，增容费用由乙方向有关部门按规定交纳。

7、 本合同未尽事宜由双方协商补充确定，与本合同具有同等法律效力。

8、 甲方在完成售房的全过程后，则乙方有权支配和使用该写字楼，甲方无权干涉。

9、 本写字楼的质量保修期为交付后一年内有效。

五、 本合同主体及责任：

(甲、乙双方所系法定代表人，具有连带及担保责任)

六、 本合同经双方代表签字或盖章后生效，本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，房产管理局和公证处各执一份。

甲方： 乙 方：

代表(签名盖章) 代表(签名盖章)

电话： 电 话：

签约日期： 签约日期：

写字楼的买卖合同有效吗篇二

出租方(以下简称甲方):

承租方(以下简称乙方):

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等的基础上,就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用事宜,为明确双方之间的权利义务关系,订立本合同。一、甲方出租给乙方的写字楼位于武汉市菱角湖万达广场a3-1519房,建面约87平米。

二、租赁期限:

自 年 月 日起至 年 月 日止。

三、租金:第一年月租为 元,之后按 逐年递增。经协商 第二年月租为 元;第三年月租为 元。

支付方式:按 年付款,每次需提前15天付租,否则每逾期一天,乙方另加200元/天承担滞纳金责任。

四、甲方保证出租房屋权属清楚、合法,无使用纠纷。

六、租赁期满后,本合同即终止。届时乙方将乙方物品及可移动设备(如货架、办公桌椅、空调等)撤出租赁房屋,但乙方不得损坏固定装潢,并应现状归还甲方所有。如乙方要求继续租赁房屋则需提前2个月向甲方书面申请,甲方在合同期满一个月内向乙方书面正式答复,如同意则续签租赁合同。同等条件下乙方享有优先续租权。七、租赁期间,如发生地震、战争及政府拆迁等不可抗力,导致合同无法履行,甲方应返还乙方已交纳的剩余租金和合同保证金,合同到期如甲乙双方不在续签租赁合同,乙方撤出该租赁楼并交清所有应交纳的费用时,甲方必须全额退还合同保证金(不计利息),

逾期不退还合同保证金的，甲方则按每天200元的标准承担滞纳金责任。 本合同未尽事宜，双方友好协商。本合同一式两份，由双方各执一份。签字(章)之日起生效。

写字楼的买卖合同有效吗篇三

出卖人：

营业执照号码：

法定代表人：

注册地址：

买受人：

营业执照号码：

法定代表人：

注册地址：

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，买受人和出卖人在互信、平等、自愿、协商一致的基础上就买卖房屋达成如下协议：

第一条 房屋信息

1.1 20xx年*月**日，出卖人与甘肃西脉新材料科技股份有限公司(以下简称西脉公司)就西脉大厦建设项目达成联建协议，协议约定，西脉公司以《国有土地使用权转让合同》【兰高新让字()号】出让方式获得的土地作为西脉大厦建设用地，出卖人负责项目建设的全部投资及建设任务。出卖人由此取

得西脉大厦的房屋所有权(详见《西脉大厦联合建设协议》第*条)，出卖人对该部分房屋拥有独立的处置权。

1.2土地使用权编号为兰国用()字第号，土地面积为平方米，规划用途为工业用地，土地使用年限至*年5月9日。

第二条 房屋基本情况

2.1该房屋属 结构。地下两层，地上二十一层，建筑面积*平方米。

2.2买受人所购房屋房间位置： 。（详见房屋平面图）

2.3买受人所购房屋合同约定建筑面积约 *平方米，其中公摊面积以房产部门核定的为准。

第三条 计价方式

3.1出卖人与买受人约定按合同约定面积计算该房屋价款，该房屋单价为人民币每平方米_*元，共计约_*平方米，总价：*元整，大写： 。

第四条 面积确认

4.1合同约定面积与产权登记面积有差异的，以政府产权登记部门核定的面积为准。

第五条 面积差异处理

5.1房屋交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，按照产权证记载面积结算房价款，多退少补，不计利息。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 6.2 种方式按期付款：

6.1 一次性付款

买受人在____年____月____日前付清全部房款人民币元，大写 元。

6.2 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银行，帐户名称： ， 帐号： ， 开户行： 。

(1) 买受人自合同签订之日起三日内向出卖人支付房款，计人民币 元。

(2) 该物业达到交付条件可以交付使用时，买受人向出卖人支付房款整，计人民币 元。

(3) 该物业达到办理产权证条件，向产权主管部门提交办证所需资料并受理之后，买受人向出卖人支付房款整，计人民币 元。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

7.1 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）

(2) 逾期超过60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10%向出卖人支付违约金。合同解除后，买受人应协助出卖人办理相关退房手续，费用由买受人承担。全部手续办理完毕后，出卖人于十日内办理退费手续，违约金和办理退房所需费用从已缴纳房款中扣除。

(3) 逾期超过60日，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次日起至

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一的违约金。

7.2 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。

7.3 经过银行审查后，银行不能为买受人提供贷款或不能提供足额贷款的，买受人应自收到出卖人通知之日起十日内向出卖人付清房款；否则，买受人应按本条第一款承担未按时付款的违约责任。

第八条 交付

8.1 西脉大厦预计于*年4月30日前竣工，竣工后**日内，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，应签署房屋交接单。房屋提前竣工的，出卖人可提前交付，买受人不得拒绝。

8.2 符合交付使用条件后，将取得交付使用批准文件并符合本合同约定的房屋交付买受人使用，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，出卖人可予以延期：

(1) 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起十日内通知买受人的；

(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十日内通知买受人。

8.3 买受人不办理房屋交接手续，或由于买受人原因，未能按期交付的，出卖人不承担逾期交房的责任。从出卖人入住通知书规定的房屋交付使用之日起，视为已经交付，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。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同规定的特殊情况外，出卖人如未按双方约定的期限交付房屋的，按下列方式处理(按逾期时间，分别处理不作累加)：

9.2逾期超过60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60天内退还全部已付款，并按逾期天数，支付买受人累计已付房款的万分之一作为违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自双方约定的交付期限次日起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付逾期交房期间已付房款的万分之一作为违约金。

第十条 产权纠纷

10.1出卖人保证销售的该房屋没有产权纠纷。

10.2因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记的，由出卖人承担全部责任。

10.3因买受人原因或行政机关原因导致房产证逾期或不能办理的，出卖人不承担责任。

第十一条 产权登记

11.1出卖人应当在房屋交付使用后三年内，为买受人办理房屋产权，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 1, 2 项处理：

(1)买受人退房，出卖人在买受人提出书面退房申请之日起60日内将买受人已付房价款退还给买受人，出卖人自违约之日起每天按已付房款的万分之一支付违约金。

(2) 买受人不退房，出卖人自违约之日起每天按已付房款的万分之一支付违约金。

第十二条 保修责任

12.1 双方按照国家政策法规的规定履行房屋的保修范围、保修期限和保修责任。

12.2 在房屋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，维修费用由购买人承担。

12.3 出卖人履行维修义务时，买受人应该尽力配合维修。由于买受人原因造成维修延误而导致损失扩大，相关责任和损失由买受人自行承担。基于邻里关系产生的协助维修事项，出卖人可进行协调，买受人有义务配合，如果由于买受人不配合维修造成其他业主的损失扩大，由不尽配合义务的买受人承担相关责任及损失。

第十三条 物业管理

13.1 前期的物业管理公司由出卖人和买受人选择有限责任公司，应当保证物业管理公司有相应的资质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。

13.2 买受人承诺：服从并遵守有限责任公司的管理及规定，交纳物业管理费(*元/平米)及其他应交费用。

13.3 买受人应按房屋价款的1%向出卖人缴纳房屋的公共维修基金，再由出卖人向政府管理部门缴纳。

第十四条 楼宇管理

14.1 房屋所在楼宇的屋面、外墙面由出卖人和买受人委托的

物业服务公司统一管理。

14.2房屋所在楼宇的命名权归西脉公司所有。

14.3房屋外墙、公共内墙、该房屋所在项目的公共广告位的设立、管理由有限责任公司管理。

14.4车库/车位归出卖人所有，出卖人有权对外出售、出租自己拥有所有权的车库/车位。

14.5买受人放弃对屋面和地下停车场、人防工程的使用权(战争期间除外)，买受人也可不放弃，但向出卖人支付的房屋价款每平方米上调*元。

14.6买受人自交房之日起应按时缴纳物业服务费用并遵守临时管理规约。

第十五条 买受人义务

15.1买受人使用期间不得擅自改变该房屋的建筑主体结构、承重结构和用途，否则将承担全部责任及损失。买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用分摊面积承担义务。

15.2买受人不得在公共部位和设施设置任何物品、任何图文信息、广告宣传及其他设施，不得妨碍其他买受人正常使用公共部位和设施，否则将承担全部责任及损失。

第十六条 争议解决

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，依法向房屋所在地的人民法院起诉。

第十七条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第十八条 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。

第十九条 本合同连同附件共 页，一式 份，具有同等法律效力，出卖人 份，买受人 份。

第二十条 本合同自双方签订之日起生效。

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

写字楼的买卖合同有效吗篇四

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_____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】 【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】为_____。

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

出卖人经批准，在上述地块上建设商铺，【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 商铺销售依据。

买受人购买的商铺为【现房】【预售商铺】。预售商铺批准机关为_____，商铺预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商铺的基本情况。

买受人购买的商铺(以下简称该商铺，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第_____【幢】【座】_____【单元】
【层】_____号房。

该商铺的用途为_____，属_____结构，层高为_____，建筑层数地上_____层，地下_____层。

该商铺阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商铺【合同约定】【产权登记】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下述第_____种方式计算该商铺价款：

1. 按建筑面积计算，该商铺单价为(_____币)每平方米_____元，总金额(_____币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

总金额(_____币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3. 按套(单元)计算，该商铺总价款为(_____币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4. _____

写字楼的买卖合同有效吗篇五

出卖人(甲方)：

注册地址：

【营业执照注册号】 【身份证号码】：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

地址：

买受人(乙方)：

【本人】【法定代表人】姓名：

【身份证】【营业执照注册号】：

地址：

联系电话：

【委托代理人】姓名：

地址：

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》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方的写字楼事宜，达成如下协议：

第一条 甲方所售写字楼基本情况及甲方承诺

- 1、甲方所售写字楼(以下简称写字楼)坐落于 ；位于第 层共间，房屋结构为 ，登记建筑面积 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)；房屋用途为 。
- 2、该写字楼的土地使用年限共 年，还剩余使用年限 年。
- 3、甲方拥有该写字楼的完全产权，产权证号为： 。甲方承

诺该写字楼没有被抵押或者为其他公司提供担保等影响产权完整和归属的情形。

4、该写字楼现配备的装饰装修设施设备有（具体见双方现场验收的清单），该设施设备总折价 元，不包含在房屋总价款中。（或约定包含在总价款中，不另行计价收款）。

5、该写字楼有物业服务，目前的物业服务公司为 ，物业服务收费标准为 。

【律师提示】：产权是二手写字楼交易过程中隐患最大的部分。如果产权属于公司，需查清该物业是否被抵押、质押或者为其他公司担保，即使没有上述债务问题，还需要了解该公司法人变更或股权变更过程中，会不会影响产权的归属和完整，在其中有没有关于该物业的约定。如果产权属于个人，该业主名下是否有公司，如果公司性质为无限责任公司，则法人的财产也将作为冲抵公司债务的财产出现。总之必须要查清该物业法律意义上的所有人，以及对该物业的产权拥有情况。如果有可能，可以请律师在签署买卖合同时根据具体情况补充一些书面条款，抵抗一些未知的风险。

第二条 房屋写字楼总价格及付款方式

1、甲乙双方协商一致，甲方所售写字总金额为人民币 。该价款不含税费。

2、双方选择以下第 种付款方式：

(1) 乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金 元整，并于 年 月 日前将房屋全部价款付给甲方。

(2) 买房向银行抵押付款：

乙方于 年 月 日前向甲方支付首期房款人民币 元。其余房

款乙方拟向银行办理抵押贷款。

如果乙方在 年 月 日前还未能将银行贷款办理好并交付给甲方，则甲方可以单方解除本合同，并退回乙方之前已付购房款。

3、双方约定的其他付款方式： 。

【律师提示】：如果买二手房时房款不是一次性付清的，那就得签银行贷款抵押合同。这个合同涉及到卖房人，买房人，卖房人的贷款银行，买房人的贷款银行，还可以再加三方，卖房人的贷款银行指定的保险公司，买房人的贷款银行指定的保险公司，还有中介公司，这个贷款行为可能涉及到七方，因此比较复杂。这种情况下，对于购房者来说，要想签订一个细致的有针对性的合同，可以请个律师。

第三条 交纳税费的约定

1、按有关法律法规政策的规定应由卖方承担的税费由 承担。

2、按有关法律法规政策规定应由买方承担的税费由 承担。

【律师提示】：一般买卖双方按规定各缴各的税费。但也可以通过约定卖方应缴的税费由买方承担，反之亦然。

第四条 写字楼交付

1、甲乙双方于本合同签订后 日内共同对该写字楼及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单及水、电、气的读数等列表记载。

2、甲方在收到全部房款之日起 日内，将该写字楼钥匙交付给乙方。

3、双方其他约定： 。

【律师提示】：要考虑好交钱、过户和交房之间的衔接问题。写字楼较之住宅，除了反价之外，更容易有其他变数发生，应尽快完成交易。

第五条 关于产权登记的约定

甲方双方须在签订本合同 内，共同向房地产产权登记机关申请办理转移登记手续。如因甲方的过失造成乙方不能在 日内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方必须在乙方提出退房要求之日起 日内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的 %赔偿乙方损失。

【律师提示】：权属转移登记，也就是房产过户手续，主要是什么时间过户一定要说清楚，而且买方交钱和过户的时间间隔不宜过长。

第六条 定金及交房保证金

1、甲乙双方约定乙方在签订本合同之日起 日内向甲方交纳购房定金 元。

2、为防范交易风险督促卖方按合同约定交付房地产，甲乙双方同意从交易总房款中预留 元作为交房保证金。此款在甲方实际交付房地产及完成产权转移登记时交付给甲方。

3、关于交房保证金托管的约定： ；

4、甲乙双方其他约定： 。

金罚则，又可请求赔偿损失。

第七条 违约责任的约定

1、乙方逾期付款的违约责任((1)和(2)不作累加)：

(1)如乙方未按约定时间付款，则乙方应按逾期付款额的万分之 向甲方按日支付逾期付款违约金，同时甲方有权要求合同继续履行。

(2)如乙方逾期付款时间超过 天后，甲方有权单方解除合同并要求乙方按购房款总额的百分之 支付违约金;甲方也有权选择还是按本条上述第(1)项执行。

2、甲方逾期交房的违约责任((1)和(2)不作累加):

(1)如甲方未按合同约定的时间交付房屋，则甲方应按乙方已付购房款的总额的万分之 向乙方按日支付逾期交房违约金，同时乙方有权要求继续履行合同。

(2)如甲方逾期交房超过 天后，乙方有权单方解除合同并要求甲方按购房款总额的百分之 支付违约金;乙方也有权选择还是按本条上述第(1)项要求甲方承担违约责任并继续履行合同。

3、任何一方不按约定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，应向对方支付该房地产总价款的百分之 作为违约金。

4、任何一方不履行本合同约定义务致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或要求对方支付该房地产总价款百分之 作为违约金。

【律师提示】：根据《合同法》第一百一十三条第一款的规定，在因违约方过错导致房屋买卖合同无法履行的情况下，守约方可以请求赔偿房屋差价损失。如双方对房屋差价有约定或事后达成一致的，尊重当事人的意思自治，从约定。如当事人没有约定房屋差价，则可请求法院委托评估机构对讼争房产的市场价进行评估，评估时点为起诉之日，通过评估价与约定价的比较，确定房屋差价损失。

第八条 甲乙双方的承诺和保证

1、甲方承诺和保证：

(1) 甲方有权签署并有能力履行本合同。

(2) 甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。

(3) 水、电、煤气、物业、供暖等各项费用均已按规定交纳，单据交买房确认。

(4) 该写字楼目前没有租约。(如有租约另行约定)

2、乙方承诺和保证：乙方有权签署并有能力履行本合同。

【律师提示】：第一，要核实合同签订人员身份的真实性以及授权委托书的内容，确保合同不因主体不适当而导致合同无效。第二，带租约的房屋买卖，买卖双方应明确约定，是实物交付还是租约权交付。法律规定承租人享有优先购买权。卖家要把出卖信息提前告知租客，同时在签约前将出租信息告知买家，而买家也要认真审查房屋租赁合同。承租人放弃优先购买权，应提供书面承诺。

第九条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出 天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第十条 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。

第十一条 合同的效力

- 1、本合同自甲乙双方签字(盖章)之日起生效。
- 2、本合同一式 份，甲乙双方各执 份，具有同等法律效力。

第十二条 法律适用及争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
2. 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，按下列第 种方式解决：

(1) 提交 仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

【律师提示】：要么选择仲裁要么选择诉讼，仲裁是一裁终局。

第十三条 双方其他约定

甲方(签章)： 乙方(签章)： 委托代理人(签章)： 委托代理人(签章)：

年 月 日 年 月 日

写字楼的买卖合同有效吗篇六

甲方(出卖人)：

乙方(买受人):

出卖人(甲方):

注册地址:

【营业执照注册号】 【身份证号码】:

法定代表人:

联系电话:

委托代理人:

地址:

买受人(乙方):

【本人】 【法定代表人】 姓名:

【身份证】 【营业执照注册号】:

地址:

联系电话:

【委托代理人】 姓名:

地址:

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》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、协商一致

的基础上，就乙方购买甲方的写字楼事宜，达成如下协议：

第一条 甲方所售写字楼基本情况及甲方承诺

- 1、甲方所售写字楼(以下简称写字楼)坐落于 ;位于第 层共间，房屋结构为 ，登记建筑面积 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);房屋用途为 。
- 2、该写字楼的土地使用年限共 年，还剩余使用年年。
- 3、甲方拥有该写字楼的完全产权，产权证号为： 。甲方承诺该写字楼没有被抵押或者为其他公司提供担保等影响产权完整和归属的情形。
- 4、该写字楼现配备的装饰装修设施设备有 (具体见双方现场验收的清单)，该设施设备总折价 元，不包含在房屋总价款中。(或约定包含在总价款中，不另行计价收款)。
- 5、该写字楼有物业服务，目前的物业服务公司为 ，物业服务收费标准为 。

【律师提示】：产权是二手写字楼交易过程中隐患最大的部分。如果产权属于公司，需查清该物业是否被抵押、质押或者为其他公司担保，即使没有上述债务问题，还需要了解该公司法人变更或股权变更过程中，会不会影响产权的归属和完整，在其中有没有关于该物业的约定。如果产权属于个人，该业主名下是否有公司，如果公司性质为无限责任公司，则法人的财产也将作为冲抵公司债务的财产出现。总之必须要查清该物业法律意义上的所有人，以及对该物业的产权拥有情况。如果有可能，可以请律师在签署买卖合同时根据具体情况充一些书面条款，抵抗一些未知的风险。

第二条 房屋写字楼总价格及付款方式

1、甲乙双方协商一致，甲方所售写字总金额为人民币 。该价款不含税费。

2、双方选择以下第 种付款方式：

(1)乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金 元整，并于 年 月 日前将房屋全部价款付给甲方。

(2)买房向银行抵押付款：

乙方于 年 月 日前向甲方支付首期房款人民币 元。其余房款乙方拟向银行办理抵押贷款。如果乙方在 年 月 日前未能将银行贷款办理好并交付给甲方，则甲方可以单方解除本合同，并退回乙方之前已付购房款。

3、双方约定的其他付款方式： 。

【律师提示】：如果买二手房时房款不是一次性付清的，那就得签银行贷款抵押合同。这个合同涉及到卖房人，买房人，卖房人的贷款银行，买房人的贷款银行，还可以再加三方，卖房人的贷款银行指定的保险公司，买房人的贷款银行指定的保险公司，还有中介公司，这个贷款行为可能涉及到七方，因此比较复杂。这种情况下，对于购房者来说，要想签订一个细致的有针对性的合同，可以请个律师。

第三条 交纳税费的约定

1、按有关法律法规政策的规定应由卖方承担的税费由 承担。

2、按有关法律法规政策规定应由买方承担的税费由 承担。

【律师提示】：一般买卖双方按规定各缴各的税费。但也可以通过约定卖方应缴的税费由买方承担，反之亦然。

第四条 写字楼交付

1、甲乙双方于本合同签订后 日内共同对该写字楼及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单及水、电、气的读数等列表记载。

2、甲方在收到全部房款之日起 日内，将该写字楼钥匙交付给乙方。

3、双方其他约定： 。

【律师提示】：要考虑好交钱、过户和交房之间的衔接问题。写字楼较之住宅，除了反价之外，更容易有其他变数发生，应尽快完成交易。

第五条 关于产权登记的约定

甲方双方须在签订本合同 内，共同向房地产产权登记机关申请办理转移登记手续。如因甲方的过失造成乙方不能在日内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方必须在乙方提出退房要求之日起 日内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的 %赔偿乙方损失。

【律师提示】：权属转移登记，也就是房产过户手续，主要是什么时间过户一定要说清楚，而且买方交钱和过户的时间间隔不宜过长。

第六条 定金及交房保证金

1、甲乙双方约定乙方在签订本合同之日起 日内向甲方交纳购房定金 元。

2、为防范交易风险督促卖方按合同约定交付房地产，甲乙双方同意从交易总房款中预留 元作为交房保证金。此款在甲方

实际交付房地产及完成产权转移登记时交付给甲方。

3、关于交房保证金托管的约定： ；

4、甲乙双方其他约定： 。

【律师提示】：双方约定违约方承担定金责任后，守约方不可进一步追究违约方其他违约责任的，从约定。双方既约定定金，又约定赔偿损失的，一方违约时，守约方既可主张定金罚则，又可请求赔偿损失。

第七条 违约责任的约定

1、乙方逾期付款的违约责任((1)和(2)不作累加)：

(1)如乙方未按约定时间付款，则乙方应按逾期付款额的万分之 向甲方按日支付逾期付款违约金，同时甲方有权要求合同继续履行。

(2)如乙方逾期付款时间超过 天后，甲方有权单方解除合同并要求乙方按购房款总额的百分之 支付违约金；甲方也有权选择还是按本条上述第(1)项执行。

2、甲方逾期交房的违约责任((1)和(2)不作累加)：

(1)如甲方未按合同约定的时间交付房屋，则甲方应按乙方已付购房款的总额的万分之 向乙方按日支付逾期交房违约金，同时乙方有权要求继续履行合同。

(2)如甲方逾期交房超过 天后，乙方有权单方解除合同并要求甲方按购房款总额的百分之 支付违约金；乙方也有权选择还是按本条上述第(1)项要求甲方承担违约责任并继续履行合同。

3、任何一方不按约定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行

的，应向对方支付该房地产总价款的百分之 作为违约金。

4、任何一方不履行本合同约定义务致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或要求对方支付该房地产总价款百分之 作为违约金。

【律师提示】：根据《合同法》第一百一十三条第一款的规定，在因违约方过错导致房屋买卖合同无法履行的情况下，守约方可以请求赔偿房屋差价损失。如双方对房屋差价有约定或事后达成一致的，尊重当事人的意思自治，从约定。如当事人没有约定房屋差价，则可请求法院委托评估机构对讼争房产的市场价进行评估，评估时点为起诉之日，通过评估价与约定价的比较，确定房屋差价损失。

第八条 甲乙双方的承诺和保证

1、甲方承诺和保证：

(1) 甲方有权签署并有能力履行本合同。

(2) 甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。

(3) 水、电、煤气、物业、供暖等各项费用均已按规定交纳，单据交买房确认。

(4) 该写字楼目前没有租约。（如有租约另行约定）

2、乙方承诺和保证：乙方有权签署并有能力履行本合同。

【律师提示】：第一，要核实合同签订人员身份的真实性以及授权委托书的内容，确保合同不因主体不适当而导致合同无效。第二，带租约的房屋买卖，买卖双方应明确约定，是实物交付还是租约权交付。法律规定承租人享有优先购买权。

卖家要把出卖信息提前告知租客，同时在签约前将出租信息告知买家，而买家也要认真审查房屋租赁合同。承租人放弃优先购买权，应提供书面承诺。

第九条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出 天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第十条 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。

第十一条 合同的效力

- 1、本合同自甲乙双方签字(盖章)之日起生效。
- 2、本合同一式 份，甲乙双方各执 份，具有同等法律效力。

第十二条 法律适用及争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
2. 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，按下列第 种方式解决：
 - (1)提交 仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

【律师提示】：要么选择仲裁要么选择诉讼，仲裁是一裁终局。

第十三条 双方其他约定

甲方(签章)： 乙方(签章)： 委托代理人(签章)： 委托代理人(签章)：

年 月 日 年 月 日

写字楼的买卖合同有效吗篇七

卖方：（以下简称甲方）

买方：（以下简称乙方）

经甲乙双方友好协商， 同志自愿将 家属楼 楼达成如下条款：

第一条：甲方保证该房屋是符合国家房屋上市的有关规定及政策法规，甲方有权将该房屋上市交易。如果有违反相关政策法规而起的法律及经济责任由甲方来承担。

第二条：乙方对购买权的声明

乙方愿意在本合同第一条款成立的前提下向甲方购买上述房屋的完全产权之事签订本协议，并认可仅此种情况下签订才具有法律效力。

第三条：房屋售价

双方同意将上述房屋面积为 平方米，楼房整体售价为人民币 元（大写： 元整）。

第四条：乙方应在签订《房屋买卖合同》时，一次性交付甲方全部楼款。

第五条：本协议签定后，需要办理产权证时，甲方应协助乙方办理。办理所产生的税费及相关费用由乙方负责。

第六条：生效说明

本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。自双方签字之日起生效。

甲 方(签字)：

乙 方(签字)：

写字楼的买卖合同有效吗篇八

卖方：（以下简称甲方）

买方：（以下简称乙方）

经甲乙双方友好协商， 同志自愿将 家属楼 楼

第一条：甲方保证该房屋是符合国家房屋上市的有关规定及政策法规，甲方有权将该房屋上市交易。如果有违反相关政策法规而起的法律及经济责任由甲方来承担。

第二条：乙方对购买权的声明

乙方愿意在本合同第一条款成立的前提下向甲方购买上述房屋的完全产权之事签订本协议，并认可仅此种情况下签订才具有法律效力。

第三条：房屋售价

双方同意将上述房屋面积为 平方米，楼房整体售价为人民币 元 (大写： 元整)。

第四条：乙方应在签订《房屋买卖合同》时，一次性交付甲方全部楼款。

第五条：本协议签定后，需要办理产权证时，甲方应协助乙方办理。办理所产生的税费及相关费用由乙方负责。

第六条：生效说明

本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。自双方签字之日起生效。