

# 房产买卖合同

卖方：

公司或机构名称：深圳东智能源有限公司

营业执照号码：91440300MA5F0LR84A

法定代表人：詹亮亮

通讯地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路 3002 号万通大厦 2112

买方：

公司或机构名称：深圳市佳力兴业电子科技有限公司

营业执照号码：91440300790471252Y

法定代表人：李敏斌

通讯地址：深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区布澜路 137 号赛兔数码工业厂区厂房 5 栋 1B

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，为明确权利义务，买卖双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就房屋买卖事宜，达成如下约定：

## 第一条 房产基本情况

1、卖方同意将其单独所有的坐落于：深圳市福田区深南大道 1003 号东方新天地广场 A 座 801、802，共二套房产（下称“该房地产”，该房地产的详细信息详见合同附件）出售给买方。

2、房地产坐落于：深圳市福田区深南大道 1003 号东方新天地广场 A 座 801、802 单元。

3、房产不动产权编号：粤（2022）深圳市不动产权第 0065336 号、粤（2022）深圳市不动产权第 0065337 号；

4、房产用途：办公；

5、登记建筑面积合计为：共计 538.33 平方米；

6、房地产权属现状：

该房地产存有租约，卖方确认租户不行使优先购买权，且同意房产附租约转让。

7、该房地产占用范围内的土地使用权及该房地产的相关权利、义务随该房地产一并转让。

## 第二条 合同价款、付款方式与税费承担

### 1、合同价款构成：

#### (1) 房产交易价

卖方所持有的深圳市福田区深南大道 1003 号东方新天地广场 A 座 801、802 总建筑面积 538.33 平方米，买卖双方同意按 33,062 元/平方米转让，则五套房产交易总价为人民币【壹仟柒佰柒拾玖万捌仟贰佰陆拾陆元肆角陆分】（小写：¥17,798,266.46 元）；卖方指定的收款银行账户信息如下：

户 名：深圳东智能源有限公司

银行账号：8110301012400291322

开 户 行：中信银行

### 2、付款方式

#### (1) 第一笔定金：

本合同签订之日起【15】个工作日内，买方应支付人民币【贰拾万元整】元（小写：¥200,000.00 元）作为定金。

#### (2) 第二笔首期款：

本合同签订之日起【15】个工作日内，买方应支付第二笔首期款至卖方指定的银行账户，即人民币【捌佰捌拾伍万玖仟玖佰伍拾伍元柒角叁分】元（小写：¥8,859,955.73 元）。

#### (3) 第三笔尾款：

卖方将房产过户登记至买方名下后【30】个工作日内，买方应支付本合同总价的剩余金额至卖方指定的银行账户，即人民币【捌佰柒拾叁万捌仟叁佰壹拾元柒角叁分】元（小写：¥8,738,310.73 元）。

### 3、税费承担：

经买卖双方协商一致，房地产买卖交易税费承担方式如下：

1. 卖方承担的税费：（1）增值税；（2）城市建设维护税；（3）教育附加税；（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）地方教育附加税；（9）提前还款短期贷款利息；（10）提前还款罚息（以实际发生为准）；

2. 买方承担的税费：（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；（6）抵押登记费；（7）借款（抵押）合同公证费；（8）授权委托书公证费；（9）权籍调查费；（10）房地产买卖合同公证费；（11）评估费；（12）律师费；（13）保险费；（14）其他（以实际发生为准）。

本合同履行过程中因中国法律、法规和政策原因新增的税费，由法律、法规和政策规定的缴纳方缴纳。

### 第三条 二手房买卖合同的签订与权属转移登记

1、在本合同签订之日起 30 日内，买卖双方须签订《深圳市二手房买卖合同》，本合同约定内容与《深圳市二手房买卖合同》有冲突的，以本合同约定内容为准。

2、买卖双方应积极配合办理房地产过户登记手续，因买卖任何一方不配合所造成的损失，由责任一方赔偿给守约方。

3、为避免纠纷，买卖双方同意，自买方完成本合同第二款约定的第一笔定金付款义务后 60 日内，卖方将完成办理赎楼手续取得房地产完整所有权并配合买方向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

### 第四条 房地产交付及验收

卖方应当于房地产产权证过户到买方名下后 15 日内，将房屋交付给买方，并办理现有租赁合同的权利转移手续。交付该房地产时，应当履行下列手续：

1、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，并交接有关设施物品，并在相关设施设备、装饰装修清单（如有）上签字；

2、交付该房地产门房钥匙；

3、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

上述手续完成后，视为该房地产已完成验收及交接。

### 第五条 违约责任

1、除不可抗力外，卖方未按本合同第四条约定的期限和条件交付房地产给买方的，按照如下方式处理：

（a）逾期 30 日（含 30 日）内，自第四条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支付交易价款万分之三的违约金，并于该房地产实际交付之日起3个工作日内向买方支付违约金，本合同继续履行。

(b) 逾期超过30日（不含30日）的，买方有权解除合同。买方解除合同的，卖方应当自收到退房通知之日起30个工作日内退还买方支付的合同总价款，并按照买方已支付合同总价款的1%向买方支付违约金。

2、买方未按照约定时间足额支付本合同项下所有相应款项或在卖方满足申请监管资金汇付/划拨的条件时，买方不予配合监管资金划拨/汇付所需手续的，按照以下方式处理：

(a) 逾期15日（含15日）内，自约定应付款期限届满之次日起至实际应付款之日止，买方应按日计算向卖方支付应付款万分之一的违约金，并于实际支付应付款之日起3个工作日内向卖方支付违约金，本合同继续履行。

(b) 逾期超过15日（不含15日）的，卖方有权解除本合同及相关其他合同与附件并取消房地产交易行为。卖方解除合同的，买方应当自解除合同通知之日起30个工作日内按照本合同总价的5%向卖方支付违约金，卖方收讫违约金之日起30个工作日内退还买方全部已付成交价款。

3、其他违约责任：任何一方不履行本合同约定义务，导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本合同总价的5%的违约金。

## 第六条 不可抗力

1、本合同不可抗力是指：地震、风暴、水灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、国家法律法规变更、政策调整等任何一方无法预见、无法控制和无法避免或克服的事件。

2、若不可抗力事件导致任何一方不能履行其任何的契约性义务，该义务应在不可抗力事件存在时暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延。

3、遭遇不可抗力一方应在不可抗力事件后30日内书面通知对方，并在对方提供发生不可抗力和其持续期的适当证明。

4、发生不可抗力事件时，双方应立即磋商以寻求一个公平的解决方法，并应尽各自最大的努力终止不可抗力事件或减少其影响。

5、上述房地产风险责任自卖方将该房地产验收交接给买方完成之日起转移给买方。

## 第七条 本合同与其他文件的冲突解决

1、本合同双方在本合同签订之前或之后的合同，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

2、本合同双方如有未尽事宜应经充分协商并签订补充协议或附件，补充协议及附件作为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

#### 第八条 法律适用与纠纷解决

因本合同的签订、解释、履行等事宜发生纠纷，应协商解决。协商不成时，可依据中华人民共和国法律法规的规定向深圳国际仲裁院申请仲裁，仲裁是终局的，对双方均具有法律约束力。

#### 第九条 合同数量及持有

本合同壹式肆份，买方持有贰份，卖方持有贰份，每份均具有同等法律效力。

#### 第十条 送达

本合同双方所填写的通讯地址即为送达地址。

#### 第十一条 合同生效

本合同自双方签字、盖章或指印之日起生效。

(以下无正文)



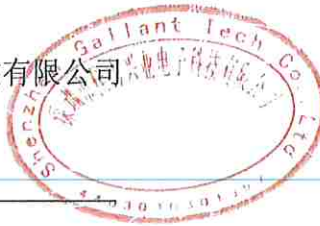
(本页为签章页，无正文)

卖方：深圳东智能能源有限公司

法定代表人：詹亮亮



买方：深圳市佳力兴业电子科技有限公司



法定代表人：李敏斌



本合同于 2023 年 3 月 15 日签订于广东省深圳市罗湖区。

