

买二手商铺需看租赁的情况 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/288/2021_2022__E4_B9_B0_E4_BA_8C_E6_89_8B_E5_c123_288715.htm 商铺一直是投资者青睐的项目，但投资者一般不是经营者，对商铺将来的经营风险往往缺乏认识。专家提醒，投资商铺特别是二手商铺，投资者除考虑房产用途等一些重要因素外，还要注意细节约定。如让业主出具无赠与或无租赁的书面承诺，以避免日后出现纠纷。

卖家欲转手 但商铺正出租 提示：买家最好先请投资公司评估

镜头一：郝先生做生意赚了不少钱，想买个商铺坐收租金。他以前没有商业地产的投资经验，于是决定投资经营状况良好的二手商铺。在委托经纪公司搜寻后，找到了某小区临街的一套两层商业用房。业主张先生2002年就买下了这个铺位，现在已取得了产权证，并出租给了一家餐饮公司。由于现在股市高涨，张先生想把这个商铺转让出去投资股市。在视察了这个商铺后，郝先生动心了。

律师点评：购买二手商铺是一项非常专业的投资，投资者需考虑的因素很多，首先要考虑投资风险。具体来说，包括商铺周围的商业氛围、交通环境、前房主的投资回报率、买卖承担的税费、商铺经营者的营业状况等。而对于这些内容，投资者自己的考察往往流于表象。比如，一些投资者看到店铺来往人群很多，就判断生意很好。事实上，来往人群实际消费的金额，减去开店运营的各项成本后，还剩多少利润，摊到房价上投资回报率是多少，投资者并不见得很清楚。所以，建议郝先生还是请专业的投资公司或商业代理公司，进行投资风险评估，测算出投资收益后，再决定是否投资。

租客不同意 称有

优先购买权提示：买家应事先调查房产是否有赠与、出租情况

镜头二：在有购买意向后，郝先生请来了某投资机构经过评估，投资收益比较高，于是他决定购买。而就在郝先生和张先生谈妥了房屋买卖价格，以及付款方式等事项后，餐饮公司的宋老板却表示反对，因为他也在考虑是否购买该商铺，他认为自己作为租户，享有优先购买权。

律师点评：二手房买卖前，购房者需要向业主了解该房产是否有赠与、出租情况存在，以免日后陷入纠纷。如果业主表示没有，购房者不但要让业主出具无赠与或无租赁的书面承诺，还要到现场去查勘，了解实情。如果业主已出租给别人，那么在转让时，业主通常需提前三个月告知承租人出售事宜，承租人享有优先购买权。所以，购房者事先调查承租人是否放弃优先购买权相当重要。宋老板具有优先购买权。如果他不购买仍由郝先生购买，那么，郝先生应当和张先生及宋老板签订三方协议，确定承租人对该商铺放弃同等条件下的优先购买权，并重新签订租赁合同。

租客放弃购买 签订三方协议提示：二手商铺约定需更细致

镜头三：宋老板因资金周转困难，放弃了购买权，郝先生终于如愿以偿可以购买该商铺。三人签订了三方协议，宋老板还是继续租赁。但就在郝先生与张先生签订商铺买卖合同时，郝先生突然有些迟疑，因为对合同中需要做哪些特殊约定不太清楚，希望能得到专业人士的提示。

律师点评：二手商铺与二手房买卖合同有差别，需要购房者注意。

- 1.要约定房产用途。要调查该土地用途是住宅还是商业综合用地，能否作为公司注册地。
- 2.要对公摊部位进行约定。有的商铺公摊面积占到总面积30%，这就需要对公摊部位的组成、面积、面积误差的处理方式详细约定。
- 3.对房

屋设备装修装饰的约定要详细。二手商铺都是经过装修的，可能带有各种设备，在买卖合同中要单独做个附件，列出《房屋设备装修装饰清单》。房价中是否包含这些设备装修的费用要说明，如果不包括，折价是多少也要说清楚。

4.物业服务方面的约定。物业服务质量对商业用房经营至关重要，物业服务包括的种类、服务是否到位，物业费用的组成等都要提前调查，并将该内容写到买卖合同和物业服务合同中。

5.交易税费的分担方式。目前进行商铺交易需要缴纳的多种税费，如营业税、契税、印花税、个人所得税。各方如何承担，均应在合同中列明。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com