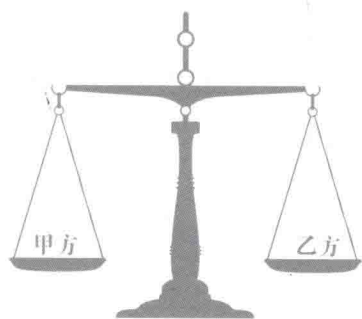


全国中小企业合同管理必备用书

LATEST MODEL CONTRACTS
AND INTERPRETATION
OF KEY POINTS

最新合同示范文本大全 及要点解读（上）

秦甫◎主编



文本示范 条款解读 应用提示 风险防范



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

全国中小企业合同管理必备用书

LATEST MODEL CONTRACTS
AND INTERPRETATION
OF KEY POINTS

最新合同示范文本大全 及要点解读（上）

秦甫◎主编



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京

图书在版编目(CIP)数据

最新合同示范文本大全及要点解读 / 秦甫主编.

北京:中国经济出版社,2016.12(2017.3重印)

ISBN 978-7-5136-4471-6

I. ①最… II. ①秦… III. ①合同—范文—中国 IV. ①D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 272699 号

策划编辑 卜建伟 韩乔亚

责任编辑 宋庆万

责任审读 贺 静

责任印制 巢新强

封面设计 金刚设计

出版发行 中国经济出版社

印刷者 北京科信印刷有限公司

经销者 各地新华书店

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 64

字 数 1142 千字

版 次 2016 年 12 月第 1 版

印 次 2017 年 3 月第 2 次

定 价 188.00 元(上、下)

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社网址 www.economyph.com 社址北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题,请与本社发行中心联系调换(联系电话:010-68330607)

版权所有 盗版必究(举报电话:010-68355416 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心(举报电话:12390) 服务热线:010-88386794

《最新合同示范文本大全及要点解读》

编辑委员会

主 任 秦 甫

副主任 李秋梅 楼东平 陆国庆 金尧坤 郭 炜

冯 坚 虞伟庆 金顺新 杨光明

成 员 汤雪明 马重阳 王 鹂 潘国梁 王 宇

王海燕 周 萍 丘雪维 何 洁 王飞琴

楼 颖 周玮娜 娄煜洁 王 洁 俞卫芳

陶东梁 陈 晟 杨 萍 金 璐

序

合同是企业和个人从事生产经营活动的纽带。人们通过订立合同,确立各方当事人在经济活动中的权利义务;通过履行合同,实现各方当事人的利益目的;通过协商、调解、仲裁、诉讼,解决履行合同过程中产生的争议。为了更好地确立当事人之间的权利义务,增强合同履行的操作性与规范性,在经济活动过程中逐渐出现了一种更为简单、方便的合同形式,即格式合同。格式合同可以简化缔约手续,减少缔约时间,降低交易成本,提高生产经营效率;可以事先分配当事人之间的利益,预先确定风险分担机制,增加对合同预期效果的确定性,从而提高生产、经营、服务的计划性;可以使智力、知识、经验、精力、地位不同的当事人受到同等对待,从而平衡交易心理。但是我们也看到,由于格式合同有可能把不公平条款强加于对方当事人,如不合理地扩大自己的免责范围,加重对方的责任义务,要求对方放弃权利享受等,从而造成当事人权利义务的不平衡性;产生纠纷后,格式合同某些条款也可能被人民法院或仲裁机构裁判无效,从而影响合同目的的实现。

为了更好地发挥格式合同的积极作用,消除格式合同造成某些条款法律效力的障碍,提高合同履行率,保证交易安全,顺利实现双方当事人的经济利益,编者参考了大量国内成熟的格式合同文本,以及各有关主管部门、行业协会制订的示范文本,结合律师、审判、仲裁工作实践,编写了《最新合同示范文本大全及要点解读》。

本大全具有以下特点:

一是种类齐全。本大全基本涵盖了市场主体所涉及的各类生产经营交易活动共十六大类 140 余个合同文本,涉及农业、工业、建筑业、金融业、服务业等各个行业主体,包括从立项、设计、勘察、建设等工程领域,生产、经营、生活、交易、服务等各个环节,体现了合同文本的齐全性。即使本书没有列举的,当事人也可根据同类或相近文本起草有关合同。

二是规范严谨。本大全结合市场经济发展形势,特别是新颁布的法律法规和司法

解释,对市场主体经常运用的合同文本,从格式、内容到文字表述进行了整理、分类、修订、完善,使文本结构更加规范,表述更加严谨,使用更加权威。

三是科学合法。本大全汲取以往文本中规范、成熟、科学的部分,去除不合时、不合理、不合规的部分,使当事人权利义务更加明确、规范、对等;对违约责任和争议解决方式做了明确的规定,使合同文本更体现出科学性、合法性与合理性。

四是应用性强。本大全结合各个行业、各个环节特点,参照各自行业惯例,明确相应的权利与义务,体现出合同文本的操作性与行业使用的现实性,并对合同进行有效分类,在每类合同文本前都讲述了该类合同的特点与要旨,对每个合同文本的重点条款和注意事项进行了重点提示,使各类市场主体能够掌握各类合同的本质,注意各类合同的要领,运用合同顺利实现经济利益,预防和减少纠纷的发生。

本大全的编纂,得到了律师界、司法界、仲裁界、工商界的大力支持,许多合同文本经权威部门审定,并在大中型企业和律师事务所广泛应用,反映良好。

本大全可作为机关、企事业单位和个体工商户从事生产经营活动的合同范本;可作为律师、法律工作者为当事人起草、修改合同的文本借鉴;也可作为政法院校教师、学生研究合同文本的参考资料。

在编写本大全的过程中,编者引用了国家有关部委的合同示范文本,参考了许多成熟的合同文本,并根据最新法律政策规定修订、完善。在此,一并表示感谢!

《最新合同示范文本大全及要点解读》编辑委员会

2016年12月

前 言

合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议，是市场经济的产物，是企业联系交往的纽带。市场经济是法治经济，企业经济是契约经济，企业之间的经济往来主要通过合同形式进行。合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。因此，在订立和履行合同过程中，我们特别要注意以下事项：

合同的订立。当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。当事人依法可以委托代理人订立合同。当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。书面形式是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。合同的内容可以由当事人约定，一般包括以下条款：当事人的名称或者姓名和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限和地点及方式、违约责任以及解决争议的方法。当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。当事人订立合同，采取要约、承诺方式。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更，是对要约内容的实质性变更。承诺对要约的内容做出非实质性变更的，除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容做出任何变更的以外，该承诺有效，合同的内容以承诺的内容为准。当事人采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字或者盖章时合同成立。当事人采用信件、数据电文等形式订立合同的，可以在合同成立之前要求签订确认书，签订确认书时合同成立。承诺生效的地点为合同成立的地点。采用数据电文形式订立合同的，收件人的主营业地为合同成立的地点；没有主营业地的，其经常居住地为合同成立的地点。当事人另有约定的，按照其约定。当事人采用合同书形式

订立合同的，双方当事人签字或者盖章的地点为合同成立的地点。法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。国家根据需要下达指令性任务或者国家订货任务的，有关法人、其他组织之间应当依照有关法律、行政法规规定的权利和义务订立合同。采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当做出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：假借订立合同，恶意进行磋商；故意隐瞒与订立合同有关重要事实或者提供虚假情况；有其他违背诚实信用原则的行为。当事人在订立合同过程中知悉的商业秘密，无论合同是否成立，不得泄露或者不正当地使用。泄露或者不正当地使用该商业秘密给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任。

合同的效力。依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。当事人对合同的效力可以约定附条件，附生效条件的合同，自条件成就时生效；附解除条件的合同，自条件成就时失效。当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就；不正当地促成条件成就的，视为条件不成就。当事人对合同的效力可以约定附期限，附生效期限的合同，自期限届至时生效；附终止期限的合同，自期限届满时失效。限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效，但纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认。相对人可以催告法定代理人在一个月内予以追认，法定代理人未做表示的，视为拒绝追认。合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利，撤销应当以通知的方式做出。行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。相对人可以催告被代理人在一个月内予以追认。被代理人未做表示的，视为拒绝追认。合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利，撤销应当以通知的方式做出。行为人没有代理权、超越代

理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。法人或者其他组织的法定代表人、负责人超越权限订立的合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限的以外，该代表行为有效。无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。有下列情形之一的，合同无效：一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；以合法形式掩盖非法目的；损害社会公共利益；违反法律、行政法规的强制性规定。合同中的下列免责条款无效：造成对方人身伤害的；因故意或者重大过失造成对方财产损失的。下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：因重大误解订立的；在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。有下列情形之一的，撤销权消灭：具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权；具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。合同部分无效，不影响其他部分效力，其他部分仍然有效。合同无效、被撤销或者终止的，不影响合同中独立存在的有关解决争议方法的条款的效力。合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。当事人恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的，因此取得的财产收归国家所有或者返还集体、第三人。

合同的履行。当事人应当按照约定全面履行自己的义务。当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。当事人就有关合同内容约定不明确的，适用下列规定：①质量要求不明确的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。②价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行。③履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。④履行期限不明确的，债务人可

以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当给对方必要的准备时间。⑤履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。⑥履行费用的负担不明确的，由履行义务一方负担。执行政府定价或者政府指导价的，在合同约定的交付期限内政府价格调整时，按照交付时的价格计价。逾期交付标的物的，遇价格上涨时，按照原价格执行；价格下降时，按照新价格执行。逾期提取标的物或者逾期付款的，遇价格上涨时，按照新价格执行；价格下降时，按照原价格执行。当事人约定由债务人向第三人履行债务的，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定，应当向债权人承担违约责任。当事人约定由第三人向债权人履行债务的，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定，债务人应当向债权人承担违约责任。当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行要求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：经营状况严重恶化；转移财产、抽逃资金，以逃避债务；丧失商业信誉；有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。当事人依照规定中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保时，应当恢复履行。中止履行后，对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，中止履行的一方可以解除合同。债权人分立、合并或者变更住所没有通知债务人，致使履行债务发生困难的，债务人可以中止履行或者将标的物提存。债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但是提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务和部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。债权人可以拒绝债务人部分履行债务，但部分履行不损害债权人利益的除外。因债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。代位权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五

年内没有行使撤销权的,该撤销权消灭。合同生效后,当事人不得因姓名、名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。

合同的变更和转让。当事人协商一致,可以变更合同。法律、行政法规规定变更合同应当办理批准、登记等手续的,依照其规定。当事人对合同变更的内容约定不明确的,推定为未变更。债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人,但有下列情形之一的除外:根据合同性质不得转让;按照当事人约定不得转让;依照法律规定不得转让。债权人转让权利的,应当通知债务人。未经通知,该转让对债务人不发生效力。债权人转让权利的通知不得撤销,但经受让人同意的除外。债权人转让权利的,受让人取得与债权有关的从权利,但该从权利专属于债权人自身的除外。债务人接到债权转让通知后,债务人对让与人的抗辩,可以向受让人主张。债务人接到债权转让通知时,债务人对受让人享有债权,并且债务人的债权先于转让的债权到期或者同时到期的,债务人可以向受让人主张抵销。债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。债务人转移义务的,新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩。债务人转移义务的,新债务人应当承担与主债务有关的从债务,但该从债务专属于原债务人自身的除外。法律、行政法规规定转让权利或者转移义务应当办理批准、登记等手续的,依照其规定。当事人一方经对方同意,可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。当事人订立合同后合并的,由合并后的法人或者其他组织行使合同权利,履行合同义务。当事人订立合同后分立的,除债权人和债务人另有约定的以外,由分立的法人或者其他组织对合同的权利和义务享有连带债权,承担连带债务。

合同权利义务的终止。有下列情形之一的,合同的权利义务终止:债务已经按照约定履行;合同解除;债务相互抵销;债务人依法将标的物提存;债权人免除债务;债权债务同归于一人;法律规定或者当事人约定终止的其他情形。合同的权利义务终止后,当事人应当遵循诚实信用原则,根据交易习惯履行通知、协助、保密等义务。当事人协商一致,可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件,解除合同的条件成就时,解除权人可以解除合同。有下列情形之一的,当事人可以解除合同:因不可抗力致使不能实现合同目的;在履行期限届满之前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;法律规定的其他情形。法律规定或者当事人约定解除权行使期限,期限届满当事人不行使的,该权利消灭。法律没有规定或者当事人没有约定

解除权行使期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。当事人依法主张解除合同的，应当通知对方，合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。合同的权利义务终止，不影响合同中结算和清理条款的效力。当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵销，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵销的除外。当事人主张抵销的，应当通知对方，通知自到达对方时生效。抵销不得附条件或者附期限。当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经双方协商一致，也可以抵销。有下列情形之一的，难以履行债务的，债务人可以将标的物提存：债权人无正当理由拒绝受领；债权人下落不明；债权人死亡未确定继承人或者丧失民事行为能力未确定监护人；法律规定的其他情形。标的物不适于提存或者提存费用过高的，债务人依法可以拍卖或者变卖标的物，提存所得的价款。标的物提存后，除债权人下落不明的以外，债务人应当及时通知债权人或者债权人的继承人、监护人。标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。提存期间，标的物的孳息归债权人所有。提存费用由债权人负担。债权人可以随时领取提存物，但债权人对债务人负有到期债务的，在债权人未履行债务或者提供担保之前，提存部门根据债务人的要求应当拒绝其领取提存物。债权人领取提存物的权利，自提存之日起五年内不行使而消灭，提存物扣除提存费用后归国家所有。债权人免除债务人部分或者全部债务的，合同的权利义务部分或者全部终止。债权和债务同归于一人的，合同的权利义务终止，但涉及第三人利益的除外。

合同的违约责任。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：法律上或者事实上不能履行；债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；债权人在合理期限内未要求履行。质量不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择要求对方承担修理、更换、

重作、退货、减少价款或者报酬等违约责任。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。经营者对消费者提供商品或者服务有欺诈行为的，依照《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定承担损害赔偿责任。当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。当事人一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。当事人双方都违反合同的，应当各自承担相应的责任。当事人一方因第三人的原因造成违约的，应当向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定解决。因当事人一方的违约行为，侵害对方人身、财产权益的，受损害方有权选择依照《中华人民共和国合同法》要求其承担违约责任或者依照其他法律要求其承担侵权责任。

合同的管理。合同的订立、履行和管理对企业生产经营和成长发展非常重要，是实现经济效益和防范法律风险的基础性工作。合同应由企业的专门机构或专职人员来执行。由专门机构或者专职人员来管理合同是企业合同管理的基本条件。各企业和个人都要健全合同的管理制度。大型企业应建立合同归口管理制度，合同资信调查、签订、审批、会签、审查、登记、保存，法人授权委托制度，合同档案管理

制度，合同专用章管理制度，合同履行情况登记制度，合同纠纷处理机制，合同定期统计与考核检查制度，合同管理人员培训制度，合同管理奖惩与绩效考核制度等，使合同的签订、履行、考核、纠纷处理都处于有效的控制状态。要实行以合同事前防范、事中控制为主，事后应对处理为辅的合同管理方式。事前防范，首先应当从调查客户的资信情况开始，了解客户的商业信用、经营情况、资本结构和偿债能力等。客户的资信状况不是一成不变的，而是随着时间的推移而不断变化的，不能将客户以往的资信状况视为当前的资信状况并以此做为决策的依据，要及时更新资料或重新调查后才能对客户当前的资信状况做出准确的评价。其次，对合同文本的审查，在对当事人资信调查后要就合同的主要内容进行谈判，然后起草合同文本。大型企业要建立合同签订前的审核制度，对合同条款、法律风险等方面提出法律意见和建议，决定选择适用何种方式预防合同纠纷的发生，以有效维护企业合法权益。合同管理的事中控制，是对合同履行过程的监督和管理，以及时发现影响履行的原因，沟通反馈，排除阻碍，防止违约发生。因此，主要应做好合同履行记录，跟踪合同履行过程，把好合同的结算关；与财务、供应、销售等相关部门密切配合，实施有效的管理；当合同履行出现异常，可能导致合同无法继续履行或出现履行与合同的约定不符时，业务部门应当及时把情况反馈到法律顾问部门，法律顾问部门应根据情况进行分析处理或提出法律建议等，如要求对方提供合同担保或行使抗辩权等。合同管理的事后应对处理，主要是对履行合同过程中出现的问题，进行区别对待，采用协商、调解、仲裁或诉讼等方式，如要求对方继续履行，或承担违约金，或解除合同，或采取证据保全、财产保全等措施。事后应对处理是在事前防范和事中控制没有奏效的情况下，为减少企业经济损失，维护企业合法权益不得已采取的措施，是合同管理的最后屏障。合同管理是一种全过程、全方位的管理，企业和个人应加强自我保护意识，充分运用现有的法律规则来管理合同。

目 录

序 //1

前 言 //1

一 房地产合同示范文本

【合同要旨】 //2

1. 商品房买卖合同（预售）（GF—2014 -0171） //4
2. 商品房买卖合同（现售）（GF—2014 -0172） //26
3. 商品房定金合同 //45
4. 房屋买卖合同（直接交易） //48
5. 房屋买卖合同（通过中介） //52
6. 房屋租赁合同（GF—2012 -0602） //59
7. 房屋租赁合同（通过中介） //62
8. 厂房租赁合同 //69
9. 场地租赁合同 //76
10. 商铺租赁合同 //81
11. 房地产开发项目转让合同 //86
12. 房屋拆迁安置补偿合同 //93
13. 国有建设用地使用权出让合同（GF—2008 -2601） //97
14. 国有土地使用权转让合同 //110
15. 房地产抵押合同 //112
16. 房屋中介委托合同（出售出租） //115

二 建设工程合同示范文本

【合同要旨】 //122

1. 建设工程勘察合同（一）（GF—2000—0203） //124
2. 建设工程勘察合同（二）（GF—2000—0204） //130
3. 建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）（GF—2015—0209） //137
4. 建设工程设计合同示范文本（专业建设工程）（GF—2015—0210） //176
5. 建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201） //213
6. 建设工程施工专业分包合同（示范文本）（征求意见稿） //308
7. 建设工程施工劳务分包合同（示范文本）（征求意见稿） //360
8. 建设工程监理合同（示范文本）（GF—2012—0202） //395
9. 建筑装饰工程施工合同（甲种本）（GF—96—0205） //412
10. 建筑装饰工程施工合同（乙种本）（GF—96—0206） //437
11. 家庭居室装饰装修工程施工合同 //445
12. 房屋装修合同 //457
13. 建筑施工物资租赁合同（GF—2000—0604） //462

三 借款合同示范文本

【合同要旨】 //466

1. 借款合同（一） //472
2. 借款合同（二） //479
3. 外汇借款合同 //481
4. 最高额借款合同 //483
5. 综合授信合同 //490
6. 典当合同 //493

四 担保合同示范文本

【合同要旨】 //500

1. 抵押合同 //504
2. 最高额抵押合同 //511
3. 借款质押合同 //519

4. 股权质押合同 //524
5. 动产质押合同 //526
6. 保证合同 //530
7. 公司债券担保合同 //535
8. 资金担保协议 //537
9. 借款合同担保书 //539
10. 业主支付保函 //542
11. 专利权质押合同 //545
12. 反担保合同 //549

五 买卖合同示范文本

【合同要旨】 //556

1. 一般货物买卖合同 //559
2. 工业品买卖合同 (GF—2000—0101) //564
3. 农副产品买卖合同 (GF—2000—0151) //566
4. 汽车买卖合同 (示范文本) (GF—2015—0121) //568
5. 二手车买卖合同 (示范文本) (GF—2015—0120) //574
6. 国际货物买卖合同 //579
7. 政府采购合同 //591

六 技术合同示范文本

【合同要旨】 //596

1. 技术转让 (专利权) 合同 (示范文本) //597
2. 技术转让 (专利申请权) 合同 (示范文本) //604
3. 技术转让 (专利实施许可) 合同 (示范文本) //611
4. 技术咨询合同 (示范文本) //618
5. 技术引进合同 //625
6. 技术服务合同 (示范文本) //628
7. 技术开发 (合作) 合同 (示范文本) //634
8. 技术开发 (委托) 合同 (示范文本) //645