

搜房网、地产中国网、房地产会计网 联合强力推荐



中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

房地产经济合同 范本与签订技巧

最全面 开发环节全面覆盖
最可靠 签订技巧千锤百炼

最实用 合同范本取之即用
最节税 节税条款实战总结

中经阳光税收筹划事务所 编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D923.64
201412

阅 览



中经阳光税收筹划事务所·房地产智库
Zhongjing Suntax Planning Firm · Think-tank of Real Estate

房地产经济合同 范本与签订技巧

最全面 开发环节全面覆盖
最可靠 签订技巧千锤百炼

最实用 合同范本取之即用
最节税 节税条款实战总结

中经阳光税收筹划事务所 编



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济合同范本与签订技巧 / 中经阳光税收筹划事务所编著.

—北京: 中国法制出版社, 2013.9

(中经阳光税收筹划事务所·房地产智库)

ISBN 978-7-5093-4853-6

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产企业—经济合同—中国
IV. ①D923.6

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第240232号

责任编辑: 潘孝莉 (editorwendy@126.com)

封面设计: 周黎明

房地产经济合同范本与签订技巧

FANGDICHAN JINGJI HETONG FANBEN YU QIANDING JIQIAO

编者 / 中经阳光税收筹划事务所

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 787 × 1092毫米 16

版次 / 2014年1月第1版

印张 / 42.5 字数 / 832千

2014年1月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5093-4853-6

定价: 108.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfzs.com>

编辑部电话: 010-66022958

市场营销部电话: 010-66033296

邮购部电话: 010-66033288

中经阳光税收筹划事务所·房地产智库

编辑委员会

主任：蔡 昌

副主任：牛鲁鹏

编委：景志伟 黄洁瑾 王皓鹏 邢夏阳

曹 磊 蔡少优 王东山 杨万斌

李梦娟 崔志娟 张云华 曹明星

孟繁璋 刘玉章 李丽娜 孙成佳

总 序

自 20 世纪 90 年代房地产市场化以来，房地产业已经成为我国国民经济重要的支柱产业之一。房地产涉及上下游 60 多个行业，它的发展对启动消费、扩大内需、拉动上下游产业发展和促进国民经济增长都起到经济杠杆的作用。

自 2007 年以来，房地产行业的投资呈现爆发式增长，涉及家电、纺织服装、食品饮料、商贸、有色金属等多个行业的知名企业都涉足其中，大量资金纷纷涌向房地产行业。除大家所熟知的海尔、海信、格力、格兰仕等家电巨头外，泰康人寿、阳光保险、安邦财险、中金公司、民生银行等金融机构也在房地产市场布下自己的棋子。就连一些民营企业也纷纷加入房地产开发大潮，一时间房地产市场热闹非凡，真可谓千军万马齐奔房地产。

丛书缘起

近年来，房地产价格的快速上涨，不仅影响到国民经济的增长速度与质量，还深刻地影响到广大社会民众的生活。国家已经并将继续推行房地产宏观调控，通过土地、财政、税收、金融等手段联合治理房地产。因此，一方面，政府赋予房地产业严谨适度的经济调控，引导房地产业走向良性发展的轨道；另一方面，房地产企业应不断提升自身的管理水平，熟练掌握和运用现行财税、金融、管理、法律等政策，结合自身特点进行系统科学的管理，以实现房地产企业长期战略目标。

但是，现实情况是中国房地产市场化只有短短的二十年时间，政府相关部门对房地产的管理主要依靠探索积累管理经验，导致各地执法尺度不一。我国房地产操盘人员储备不足，导致一方面大量初学者加入，另一方面，虽然一些具有实践经验的人士加入，由于转行而来缺乏房地产实操经验，正所谓隔行如隔山，不能很快展开工作。市场上对房地产的研究、市面上的相关图书主要集中在房地产策划和营销上，关于其他的模块的图书要么不足，要么不够系统、不够权威。读者很难找到自己理想的图书，作为参考工具。

为了适应房地产发展形势，满足各类读者的需求，我们编写了这套《中经阳光税收筹划事务所·房地产智库》丛书，共分十个分册，分别从财务、税收、法律、合同、管理等视角研究房地产企业的操作实务，直击房地产企业的管理软肋。我们希望通过这套丛书，促进房地产企业管理水平的全面提升。

丛书特色

本套丛书具有较高的权威性和实用性，是房地产企业总裁、高管及房地产各类从业人员科学管理、理财节税的得力助手。本套丛书具有以下特色：

系统权威：本套丛书的出版，经过长期精心的策划准备，遴选出了优秀的编委会成员，他们均来自实践一线，有财税专家、一线政府官员、知名公开课程培训讲师、资深的房地产从业人员和大学教授。丛书涉及的操作技巧与案例分析均源自实践，经过大量真实的案例检验，得到了一线实操人员的广泛认可，图书编写过程中根据国家政策、形势变化，几易其稿，最终呈现在读者面前，可谓是专家倾力打造，权威性不容质疑。

紧俏实用：本套丛书编写前，经过大量的市场调研，收集了众多的宝贵建议和意见，关注读者需求。本书注重案例分析方法的运用，大量的实务案例贯穿始终，实现“以简驭繁”的目标，适用于房地产企业的各类从业人员阅读，同时也可作为财税研究人员的参考读物。

注重时效：近年来我国房地产业的法律、税收、管理制度等方面的政策都发生了较大变化，本套丛书将新增的、调整的法律、税收、管理制度涵盖其中，力求做到时效性强，便于纳税人使用和借鉴。避免读者延用废止的政策产生企业经营风险。

查阅方便：本套丛书按照房地产企业开发的流程为主线，从立项、征地、建设、预售、销售，到清盘清算，流程全面，结构完整，脉络清晰，逻辑性强，几乎涵盖房地产项目开发的全部过程、全部业务、全部领域，读者可以根据企业的项目进展，迅速找到目前环节所存在的风险点和问题，对症下药，具有一定的前瞻性和指导性。

诚挚致谢

在本套丛书编写过程中，国内多家政府机关、财政部门、税务机关、中介机构都给予了大力支持，并提供大量一手资料；活跃在房地产管理与培训一线的专家学者

也参与丛书的编写工作；众多知名房地产企业的总裁、高管、财务总监等也为本丛书提供真实的操作案例和管理经验；阳光财税前沿地产项目部大量会员也为本丛书提供了宝贵的建议和精彩的实战案例。在此，向这些做出贡献的机构、企业和人士表示诚挚的谢意。

本套丛书是房地产企业总裁、高管人员、财务经理、房地产实操人员的必备工具书，也可作为政府财政机关、税务机关，以及对房地产业感兴趣的学者研究的参考读物，更是有志于从事房地产实践人员的必备工具箱。

限于时间和我们的学识水平，书中不足之处在所难免，希望广大读者在阅读本丛书时，将遇到的问题与改进意见及时反馈给我们，以便再版修订，谢谢大家。我们的联系邮箱是：suntax888@126.com。

《房地产智库》编委会
中经阳光税收筹划事务所

前言

合同也叫合约或契约，是企业经营过程中不可缺少的一种合意约定，是两个经营主体之间进行业务往来必须共同遵守的法律依据。交易双方的业务实施、利益分配、责任承担等一系列问题都应在合同条款中明确阐述。因此经济合同在企业经营中至关重要，不可或缺。

市场上关于经济合同的著述琳琅满目，关于房地产经济合同的著述也是种类繁多。但是把经济合同与税收结合起来的著述简直是凤毛麟角。殊不知，经济合同与税收紧密相关，经济合同决定业务过程，业务过程产生税收，经济合同是产生税收的根源。经济合同一旦签订、生效、履行，必将产生不可调整的纳税义务。世上没有后悔药，未雨绸缪，签好经济合同规避风险，才是王道。

作者结合多年的房地产经济合同审核经验和税收实践，总结了房地产经济合同的实战操作技巧，并广泛征求了房地产法律合同部门从业人员的意见和建议，编写了本书。

本书以房地产开发经营与管理的过程为主线，以开发期间所涉及的各类合同及存在的法律问题为切入点，紧密围绕房地产开发经营与管理各个环节的合同法律与税收问题，为研究房地产合同与税法的关系提供了一个较为全面的视野，理论与实践并重，对各类经济合同进行细致审核。具有较强的应用性和务实性。对房地产开发经营与管理过程中的防范法律风险、降低企业税收提供了强有力的保障。因此本书具有以下显著特点：

1. 结合法律：本书紧密结合最新法律，把税法相关规定融入合同当中。通过对房地产企业规范性文件和行业规范的潜心研究，在书中对房地产企业在开发经营过程中遇到的重点、难点问题结合司法解释一一加以剖析，并加以解决，具有很强的实践性。

2. 突出税收：在涉及到每一个环节时，紧密结合税收，全面诠释如何适用涉税条款，详细地解析财税操作规范和实务操作技巧，让读者知其然，知其所以然。

3. 防范风险：结合实践，重在审核，详解审核重点内容，避免本末倒置，使读者迅速掌握合同签订的技巧和操作精髓。

4. 使用方便：按照房地产项目开发流程分章编写，本书收集、整理、总结了众多房地产开发企业对外签订的常用合同范本。这些合同范本是国内一些大型房地产开发企业使用并被实践证明是行之有效的合同。我们期望本书能满足读者的工作需要，令读者能够按图索骥，快速找到可资参考借鉴的合同范本，并根据实际情况进行适当修改即可使用。

本书是全国房地产开发企业各级管理人员进行合同管理以及起草合同的必备参考用书，适合房地产开发企业的高管、法律事务部、合同合约部、财务部等相关从业人员阅读使用。

《房地产智库》编委会
中经阳光税收筹划事务所

目 录

第一篇 房地产企业合同管理与审查

第一章 房地产经济合同与税收 / 2

一、经济合同在税收中的作用.....	2
二、经济合同涉税条款审核.....	3
三、经济合同涉税分析的方法和要点.....	4

第二章 房地产合同审查 / 5

一、房地产合同审查流程.....	5
二、房地产合同审查的技巧和方法.....	7
三、几类常见合同的审查.....	9

第三章 房地产企业合同管理制度范本 / 13

第二篇 房地产合同签订技巧与范本

第一章 土地合同 / 26

一、概念.....	26
二、法律规定.....	28
三、土地合同与纳税.....	30
四、案例分析.....	33
五、审核事项.....	35
六、合同范本.....	38

第二章 项目转让 / 58

一、概念	58
二、合同条款	58
三、签订技巧	59
四、审核事项	60
五、合同范本	60

第三章 合作开发 / 65

一、概念	65
二、合作开发与纳税	65
三、合同条款	68
四、签订技巧	69
五、合同范本	69

第四章 拆迁安置 / 78

一、概念	78
二、法律规定	78
三、拆迁与纳税	79
四、案例分析	81
五、合同条款	82
六、审核事项	82
七、合同范本	85

第五章 勘察设计 / 92

一、概念	92
二、勘察设计与纳税	93
三、审核事项	93
四、合同范本	94

第六章 建筑施工 / 127

一、概念	127
二、法律规定	127
三、施工与纳税	129

四、审核事项	129
五、合同范本	134

第七章 甲供材 / 323

一、概念	323
二、相关法规	323
三、甲供材与纳税	324
四、采购流程	326
五、合同签订技巧	327
六、审核事项	327
七、合同范本	328

第八章 房地产买卖 / 333

一、概念	333
二、法律	333
三、商品房买卖与纳税	334
四、合同条款	335
五、案例分析	337
六、审核事项	340
七、合同范本	342

第九章 商品房预售 / 359

一、概念	359
二、法律规定	359
三、预售与纳税	360
四、审核事项	361
五、合同范本	362

第十章 销售代理 / 365

一、概念	365
二、代理与纳税	365
三、案例分析	366
四、合同条款	368

五、审核事项	368
六、合同范本	372

第十一章 装饰装修 / 379

一、审核事项	379
二、合同范本	380

第十二章 房地产租赁 / 419

一、概念	419
二、法律规定	419
三、租赁合同与纳税	420
四、审核事项	422
五、合同范本	432

第十三章 借款合同 / 461

一、概念	461
二、相关法律	461
三、借款与纳税	462
四、审核事项	463
五、合同范本	464

第十四章 物业管理合同 / 507

一、概念	507
二、合同条款	507
三、合同范本	509

第十五章 劳务合同 / 524

一、概念	524
二、法律规定	524
三、劳动合同与纳税	525
四、合同解除	526
五、审核事项	527
六、合同范本	529

第十六章 涉外合同范本 / 553

一、国际工程承包合同 553

二、国际技术服务合同 588

三、中外合资经营企业合作合同（一）..... 591

四、中外合资经营企业合作合同（二）..... 600

五、中外合资经营企业合作合同（三）..... 605

六、中外合作经营企业合作合同..... 616

其他合同范本

一、城市供用气合同（GF-1999-0502）/ 622

二、城市供用热力合同（GF-1999-0503）/ 626

三、城市供用水合同（GF-1999-0501）/ 630

四、业主临时公约 / 634

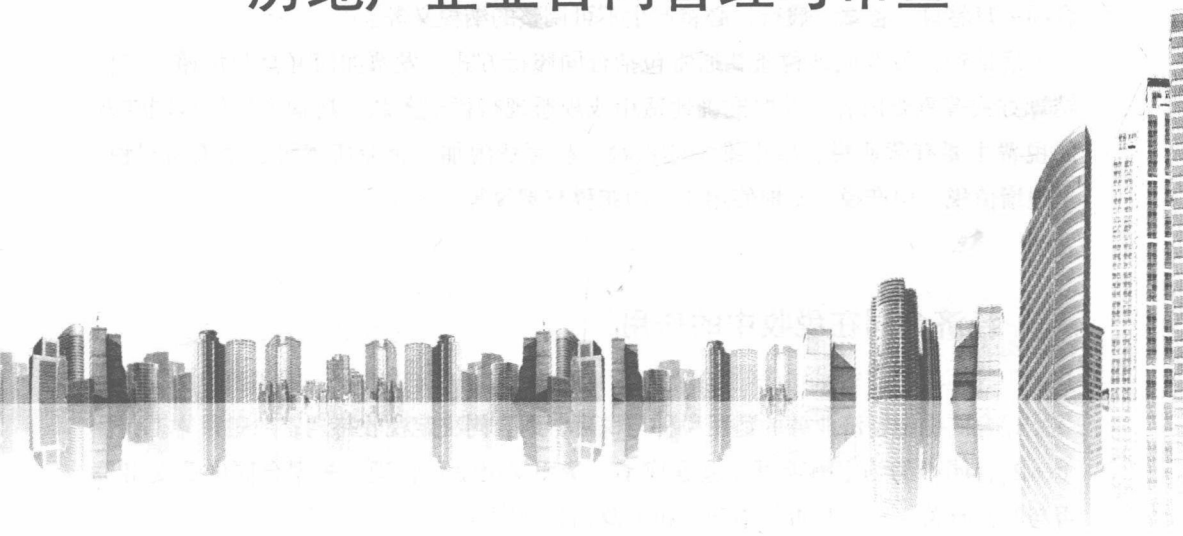
五、城市污水处理特许经营协议（GF-2006-2504）/ 640

3158 合同管理实务 第一章



第一篇 ● ●

房地产企业合同管理与审查



第一章 房地产经济合同与税收

房地产合同是公司从事开发活动的基础和前提，重要的房地产合同包括土地出让合同、合作开发协议、设计合同、施工总包合同、甲供材合同、融资合同、物业管理合同、租赁合同、商品房买卖合同、装饰合同、代理销售合同、促销方案、拆迁补偿协议等。

经济合同决定业务过程，业务过程产生税收，因此合同是直接产生税收的根源。合同一旦签订、备案、履行，必将产生不可调整的纳税义务。

房地产开发合同涉税条款通常包括合同履行方式、发票如何开具与传递、支付结算方式等重要内容，并要准确地适用或规避现行税法条款。房地产经济合同涉及的税费主要有营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、土地增值税、房产税、土地使用税、印花税与契税等。

一、经济合同在税收中的作用

1. 合同确定经济业务的适用税种与税目，即合同决定税收待遇；
2. 合同中的约定事项可以验证成本、费用支出是否合理。根据合同确认支出是否与经营有关，成本是否与本项目相关及相关程度等；
3. 在特定的情况下，合同的签署时间有可能直接影响税款的计算，主要涉及税收政策的实施和截止时间。

另外税务机关的税务检查（稽查）大多从企业的合同、发票、支付结算等方面入手，而税收政策复杂而浩瀚，如果不在合同签订环节做好税务方面的事前审核和税务安排，往往会给开发商带来重大经济损失。

房地产企业本应依法对涉税事项作出预期合同安排并承担合理的税负，但是房地产企业的财务人员从不或很少参与合同的签订，而负责起草合同的律师或企业相关部门往往不清楚税法的相关规定，在签订经济合同时往往只关注双方的权利、义

务及法律风险，房地产企业各类业务合同中很少有专业的涉税条款或者说房地产企业各类业务合同中的涉税条款不明确或表达不准确。

纳税人与税务机关的许多纳税争议均源于经济合同中涉税条款的不明确，企业却很少关注合同双方涉税条款，如何在合同签订中引进税务管理机制，是企业管理中非常重要的一个环节。

二、经济合同涉税条款审核

一般地讲，进行税收审核并不需要对合同的所有内容进行了解，只需关注其中与税收相关的条款即可。

1. 合同的标的金额

从财务核算角度看，合同标的金额就应当是将来应计入收入或成本费用的金额，所以，该金额对于财务核算及涉税事项意义重大，应是税收审核关注的首要因素。从理论上说，合同标的金额应与最终的收取或支付金额完全一致，但由于合同执行过程中各种特殊情况的出现，一般会有一个比较合理的差额，所以，最终确定的金额应以实际收支的金额（企业开出发票和收到发票的金额）为准。以成本项目为例，应该有四种状态：一是有合同又有发票，应该确认成本；二是有合同无发票，可以暂时确认成本，但最终应以实际支付金额确定成本；三是无合同有发票，一般情况下将不予确认成本；四是无合同无发票，不能确认成本。从这四种状态可以看出，一个成本项目的支出缺少了合同金额就基本失去了确认的可能。

2. 合同约定的付款方式

从税法角度看，付款方式可以确认收入和成本的时间。税务机关对企业收入的确认基本是按照双方的付款方式来进行规定的。在一次性付款、分期付款和银行按揭等付款方式下，企业确认收入的时间有很大区别，这体现了税法对于合同的认可和尊重。从另一角度讲，合同也是税法确认收入的合理依据。

3. 相关的约定事项

合同中的一些约定事项可以验证成本、费用支出是否合理，比如建筑施工合同约定的承包方式，就可以大体划定计入开发成本的项目范围。一般来说，在包工包料的总包方式下，计入建筑安装工程费的支出项目应为“工程费”而不应是其他项目。在实际审核过程中，仍有在总包方式下企业以大量“材料费”计入开发成本的现象。这时的材料费虽然取得了相应的发票，但已明显与合同约定的条款不符，因而不能计入开发成本总额。还有，一些企业在合同未约定相关条款的情况下大量支付工地工程用电支出，就可以被认为是一种与企业无关的支出而不能计入开发成本总额。