

买
商品房 卖 合同操作指南

金 鹰 主 编


浙江大學出版社
ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

内容简介:

本书由浙江腾飞金鹰律师事务所精通房地产法律事务的多名律师编写。编者以现行的法律、法规、规章、政策和国家标准为依据,结合丰富的办案经验,逐条解释了《商品房买卖合同示范文本》(GF—2000-0171)和《房屋转让合同示范文本》的含义,阐述了当事人在签订上述合同时应当注意的事项,并附有案例加以说明。在商品房操作指南部分,鉴于买受人在商品房买卖过程中的相对弱势地位,本书着重指出买受人应当注意的事项,使买受人在阅读本书后能够准确理解合同条款的含义,避开各种购房“陷阱”;本书同时也指导房地产开发企业如何通过诚信、规范的方式去实现自身的利益。在二手房操作指南部分,本书则着重指导买卖双方如何兼顾自身和对方的利益,如何规范、安全地实现交易。

相信本书能够成为广大消费者和房地产专业人士置业、工作的好帮手。

ISBN 978-7-308-06322-7



9 787308 063227 >

定价: 32.00元



商品房买卖合同操作指南

《商品房买卖合同示范文本》(GF-2000-0171)

《房屋转让合同示范文本》

金 鹰 主编

编写组成员：(排名不分先后)

陈月棋 吴方荣 邱 坤 陈姣娣 朱景雄

胡孝辉 金德聪 郭 恒 胡湘英



浙江
大学
出版
社
ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖合同操作指南 / 金鹰主编. — 杭州: 浙江大学出版社, 2008.10

ISBN 978-7-308-06322-7

I. 商… II. 金… III. 住宅—商品交易—合同法—基本知识—中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 162705 号

商品房买卖合同操作指南

金 鹰 主 编

责任编辑 邹小宁

封面设计 卢 涛

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(E-mail: jsjsyb@zju.edu.cn)

(网址: <http://www.zjupress.com>

<http://www.press.zju.edu.cn>)

电话: 0571—88925592, 88273066 (传真)

排 版 杭州中大图文设计有限公司

印 刷 富阳市育才印刷有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 16

字 数 313 千

印 数 0001—4500

版 次 2008 年 10 月第 1 版 2008 年 10 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-06322-7

定 价 32.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话(0571)88925591

前 言

买房置业从古至今都是人生大事。房屋价值高企的特性以及随着人们对日常生活条件的要求日益提高,决定了人们对居住条件也即对房屋提出了更高的要求。与之相对,房屋买卖活动也呈现日趋复杂和专业的趋势。

客观地说,目前我国整个房地产市场还不成熟,市场中各参与主体,包括购房人、房地产开发企业、房地产中介机构、律师事务所、政府及其相关部门等,对自身在这个飞速发展的市场中应扮演何种角色都还在摸索当中。而市场的成熟和规范需要每一个参与者的努力和付出。

本所作为一家以房地产法律服务为特色的专业律师事务所,自成立以来,承办了大量的房地产诉讼案件与非诉讼法律事务。本所的客户包括房地产市场的各个主体:购房人、房地产开发企业、房地产中介机构、政府及其相关部门等。市场发展之初,本所就提出了“守法、规范、诚信”的操作理念。因为只有守法,才能做到规范,守法是规范的前提,规范则是守法的保证;而诚信则是贯穿守法、规范的原则和终极目标。

本所在法律实践的过程中积极贯彻上述理念,同时也积极通过讲座、媒体、房交会咨询等不同形式去传播这些理念。本所告诉购房人要依法维权,告诫房地产开发企业和中介机构要诚信经营,同时也建议政府部门要规范管理。本所深知,房地产市场中没有绝对的强者或者弱者,只有守法、规范、诚信才是制胜的法宝。

2000年9月,建设部(现住房和城乡建设部)与国家工商行政管理局共同制定了《商品房买卖合同示范文本》(下简称《示范文本》),这是政府部门规范商品房交易的重大举措,对房地产市场有着深远的意义。《示范文本》推行后,本所立即组织律师编写了《商品房买卖合同操作指导》,对《示范文本》进行逐条解释,阐述了客户在签订商品房买卖合同时应当注意的事项。该书出版后,立刻受到读者的欢迎,并进行了增印。本着对读者负责的精神,该书在2004年10月进行了修订,出版了修订版。时至今日,法律法规又发生了很大变化,特别是《物权法》的颁布施行以及《城乡规划法》等法律法规的修订,对房地产市场产生了深远的影响。在另一方面,房地产市场的情况也发生了翻天覆地的变化,修订版已经不能完全满足当前商品房交易的需要了。因此,本所对《商品房买卖合同操作指导》进行了修改,并形成了本书。

《商品房买卖合同操作指南》，仍然采用“概要”、“说明”、“注意事项”、“案例”的体例编写，并结合现行法律、法规、政策和国家标准，针对房地产市场的最新情况，对内容进行了较大的更新。本书可以称得上内容全面，条理清晰，通俗易懂。在商品房操作指南部分，本书既注意到了购房人在商品房买卖过程中的相对弱势地位，着重指出购房人应当注意的事项，力求使购房人在阅读本书后能够准确地理解商品房买卖合同条款的含义，避开各种购房“陷阱”，争取自身的合法权益；同时本所也考虑到了房地产开发企业的需求，指导房地产开发企业如何通过诚信、规范的方式去维护合法利益。在二手房操作指南部分，鉴于买卖双方在交易中的实际地位是基本平等的，本所着重指导买卖双方如何兼顾自身和对方的利益，规范、安全地实现交易。

从某种意义上讲，本书既是本所“守法、规范、诚信”理念的实践成果，又是这一理念的传播工具。本所希望以专业知识和经验为中国房地产市场走向诚信、规范尽绵薄之力。

本书由金鹰主编，陈月棋、吴方荣、邱坤、陈姣娣、朱景雄、胡孝辉、金德聪、郭恒、胡湘英、黄克海、姚张燕等律师、律师助理参与编写。因此可以说，本书是本所全体房地产律师的智慧结晶。

本书在编写过程中，得到了浙江省律师协会和浙江省房地产业协会的大力支持，在此深表感谢。本所也参考了近年来部分法学家、学者、法官的著述，在此表示感谢。由于编者学识有限，难免存在谬误，敬请广大读者批评、斧正。

金 鹰

2008年9月22日



目 录

《商品房买卖合同示范文本》条文释义

- 001 商品房买卖合同说明
- 004 商品房买卖合同
- 004 合同双方当事人
- 012 第一条 项目建设依据
- 017 第二条 商品房销售依据
- 026 第三条 买受人所购商品房的基本情况
- 038 第四条 计价方式与价款
- 045 第五条 面积确认及面积差异处理
- 051 第六条 付款方式及期限
- 057 第七条 买受人逾期付款的违约责任
- 061 第八条 交付期限
- 073 第九条 出卖人逾期交房的违约责任
- 075 第十条 规划、设计变更的约定
- 080 第十一条 交 接
- 086 第十二条 出卖人关于所售商品房权利的承诺
- 092 第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任
- 099 第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺
- 103 第十五条 关于产权登记的约定
- 108 第十六条 保修责任
- 112 第十七条 房屋公共部位权利的约定
- 114 第十八条 房屋交付后权利义务的约定
- 116 第十九条 合同争议处理方式
- 118 第二十条 补充协议
- 121 第二十一条 合同附件效力的约定
- 123 第二十二条 合同页数、份数
- 124 第二十三条 合同生效日期
- 124 第二十四条 登记备案约定
- 126 合同附件



《房屋转让合同示范文本》条文释义

- 127 房屋转让合同
- 127 合同双方当事人
- 129 中介机构
- 131 第一条 房屋具体情况
- 138 第二条 房屋转让价格
- 140 第三条 付款方式
- 142 第四条 房屋交接
- 143 第五条 房屋装修及附属设施
- 144 第六条 房屋质量
- 145 第七条 保修责任
- 146 第八条 产权过户
- 148 第九条 房屋风险责任
- 149 第十条 相关税费的承担
- 151 第十一条 逾期交付
- 151 第十二条 逾期付款违约责任
- 152 第十三条 其他约定事项
- 152 第十四条 补充协议
- 153 第十五条 合同生效
- 154 第十六条 争议解决
- 155 第十七条 合同份数
- 156 合同附件

相关法律、法规、规章及司法解释

- 160 中华人民共和国物权法(节录)
- 163 中华人民共和国合同法(节录)
- 179 中华人民共和国城市房地产管理法
- 188 城市房地产开发经营管理条例
- 193 建设工程质量管理条例
- 203 商品房销售管理办法
- 209 城市商品房预售管理办法
- 212 房屋登记办法
- 227 最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释



《商品房买卖合同示范文本》和《房屋转让合同示范文本》

- 232 建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知
- 233 《商品房买卖合同示范文本》
- 241 《房屋转让合同示范文本》



《商品房买卖合同示范文本》条文释义

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,也可以作为签约使用文本。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容,对合同条款及专业用词理解不一致的,可向当地房地产开发主管部门咨询。

【概要】

本款规定了合同文本的使用性质。

【说明】

商品房买卖是一种民事法律行为,涉及标的额大,专业性较强,法律规范较多。建设部、国家工商行政管理局为体现合同各方的权利义务平等,充分保护买受人的合法权益,根据《中华人民共和国合同法》(下简称《合同法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(下简称《城市房地产管理法》)等相关法律、行政法规和部门规章的规定,制定了本示范文本。本示范文本的内容充分兼顾了出卖人与买受人的利益,反映了在商品房买卖活动过程中,各环节必须明确的买卖双方权、责、利关系,有利于当事人了解、掌握有关法律规定的,减少商品房买卖合同纠纷,促进合同纠纷的解决。因此,买卖双方可以直接将本示范文本作为商品房买卖的签约使用文本。

近年来,一些地方制定了一系列规范房地产市场发展,保护买受人权益的地方性法律,为将相关内容体现在商品房买卖合同中,这些地方的行政主管部门根据本示范文本制定了适合当地使用的签约使用文本。

还有一些地区,根据现房销售和期房预售的不同特点,分别制定了《商品房销售合同》和《商品房预售合同》两个不同的签约使用文本,合同的主要内容与本示范文本基本一致。

【注意事项】

由于商品房买卖合同条款多,专业术语多,所涉法律规范多,买卖双方特别是买受人在签订合同前一定要仔细阅读合同文本以及对方提供的补充协议,读懂其中的权利义务内容,对合同条款及专业用词不理解的,应及时向房地产行政主管部门或法律服务人员咨询。



2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

【概要】

本款明确了商品房的定义。

【说明】

本合同适用标的商品房,特指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋,所以本合同当事人中的出卖人必须是房地产开发企业。二手房、单位内部集资房、房改房以及自建或者委托施工单位建设,又是自己使用的住宅和其他建筑物都不属于本条所称的商品房范围,不适用本合同。

【注意事项】

经济适用住房的买卖一般也使用本合同文本。

3. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

【概要】

本款强调了合同自愿、平等协商原则。

【说明】

合同是当事人在平等基础上经自愿协商达成的权利义务约定。在合同订立过程中,当事人应以自己的真实意思来充分表达自己的意愿,以此设立、变更和终止相互之间的权利义务关系。

在商品房买卖法律关系中,出卖人与买受人的合同主体地位平等,任何一方都不能依仗自己的优势地位强迫另一方接受自己提出的要求,也不能以合同文本是国家有关部门制定为由,拒绝另一方提出的修改合同条款的提议。在签订商品房买卖合同时,经协商一致,可以对示范文本条款的内容进行修改、增补或删减,也可以签订补充协议,对本示范文本没有涉及的内容作出约定。

当然,订立合同还应符合诚实信用,不损害国家、集体、第三人利益,不损害社会公共利益的要求,遵守国家的法律、行政法规的强制性规定。根据《合同法》第五十二条的规定,如果有下列情形之一的,合同无效:

- (1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;
- (2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;
- (3)以合法形式掩盖非法目的;
- (4)损害社会公共利益;
- (5)违反法律、行政法规的强制性规定。

【注意事项】

如果出卖人已对合同文本中的印刷文字进行修改、增补或删减,买受人在签约前应当特别注意对已修改、增补、删减部分的内容进行审查,若合同内容对买



受人不利甚至损害买受人权利的,买受人有权拒绝。买受人也可以自己或在专业人员的指导下,对合同内容提出修改、增补或删减。

4. 本文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

【概要】

本款规定了手写文字与印刷文字内容不一致时的处理原则。

【说明】

当合同中手写文字与印刷文字的内容不一致时,应认为当事人对合同示范文本的内容作了修改,以手写文字的内容为准。

【注意事项】

(1)对合同示范文本中印刷文字的内容作出修改的,应同时将该部分印刷文字标注删除符号。

(2)商品房买卖合同一式数份,当事人应注意各份合同手写内容的一致性。

5. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【】中选择内容,划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。

【概要】

本款是关于如何约定【】中及空格部位内容的说明。

【说明】

本款是技术性说明,买卖双方应按照说明进行填写。

【注意事项】

买卖双方应当按照本条所定的方式、符号填写双方经协商后确定的内容,不要用非本条所定的符号表示。

6. 在签订合同前,出卖人应当向买受人出示由出卖人提供的有关证书、证明文件。

【概要】

本款强调了买受人在签订合同前的知情权。

【说明】

消费者的知情权是《中华人民共和国消费者权益保护法》(下简称《消费者权益保护法》)所规定的消费者基本权利之一。商品房作为消费者的大宗消费项目,更应享有充分的知情权,以确保买卖双方在平等的条件下进行交易,防范合同欺诈。从这个角度出发,本条要求出卖人应当在签订合同前将能证明其经营资质和所售商品房合法性的有关证书、证明文件向买受人出示,以便买受人了解出卖人的签约主体资格以及合同标的物的合法性。

证书和证明文件主要是指出卖人、委托代理机构的经营资质证明和商品房



可以合法销售的证明。出卖人的经营资质证明包括营业执照和房地产开发企业资质证书;委托代理销售的,委托代理机构还应当出示委托书和委托代理机构的营业执照。商品房可以合法销售的有效证明文件因销售情况不同而有所区别:

(1)商品房预售,必须具有符合国家及地方主管部门规定的预售条件的证明文件(在后面将详细阐述),并取得《商品房预售许可证》。

(2)商品房现房销售,必须具有符合《商品房销售管理办法》中规定的现售条件的证明材料(在后面将详细阐述),并已将证明材料及房地产开发项目手册报送房地产开发主管部门备案。

根据《商品房销售管理办法》第二十三条的规定,房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》;预售商品房的,还必须明示《城市商品房预售管理办法》。

【注意事项】

如果出卖人提供的证书和证明文件系复印件,买受人应要求出卖人提供原件,以便审查相关证书和证明文件的真实性。

7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

【概要】

本款是关于本示范文本解释权的规定。

【说明】

本示范文本由建设部和国家工商行政管理局联合制定,其解释权归建设部和国家工商行政管理局。

【注意事项】

若对合同中的某些词语可能会产生不同解释的,应在合同补充条款中对这些词语约定明确的定义。

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人

出卖人:_____

注册地址:_____

营业执照注册号:_____

企业资质证书号:_____

法定代表人:_____联系电话:_____

邮政编码:_____

**【概要】**

以上是关于出卖人主体名称及其基本情况的填写栏目。

【说明】

根据《合同法》的规定,在商品房买卖合同中,居于卖方地位的房地产开发企业称为出卖人,居于买方地位的购房人称为买受人。

房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。根据《房地产开发企业资质管理规定》第三条、第五条规定,房地产开发企业应当申请核定企业资质等级,并按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目,未取得房地产开发资质等级证书的企业,不得从事房地产开发经营业务。房地产开发企业按照企业条件分为一、二、三、四级共四个资质等级。

房地产开发企业的资质等级条件如下:

1. 一级资质

- (1) 注册资本不低于 5000 万元;
- (2) 从事房地产开发经营 5 年以上;
- (3) 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 30 万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;
- (4) 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100 %;
- (5) 上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;
- (6) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人;

(7) 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;

(8) 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

(9) 未发生过重大工程质量事故。

2. 二级资质

- (1) 注册资本不低于 2000 万元;
- (2) 从事房地产开发经营 3 年以上;
- (3) 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;
- (4) 连续 3 年建筑工程质量合格率达 100 %;
- (5) 上一年房屋建筑施工面积 10 万平方米以上,或者完成与此相当的房地产开发投资额;
- (6) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于



20人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人,持有资格证书的专职会计人员不少于3人;

(7)工程技术和财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;

(8)具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

(9)未发生过重大工程质量事故。

3. 三级资质

(1)注册资本不低于800万元;

(2)从事房地产开发经营2年以上;

(3)房屋建筑面积累计竣工5万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;

(4)连续2年建筑工程质量合格率达100%;

(5)有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于10人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于5人,持有资格证书的专职会计人员不少于2人;

(6)工程技术和财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称,统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;

(7)具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

(8)未发生过重大工程质量事故。

4. 四级资质

(1)注册资本不低于100万元;

(2)从事房地产开发经营1年以上;

(3)已竣工的建筑工程质量合格率达100%;

(4)有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人,持有资格证书的专职会计人员不少于2人;

(5)工程技术负责人具有相应专业中级以上职称,财务负责人具有相应专业初级以上职称,配有专业统计人员;

(6)商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;

(7)未发生过重大工程质量事故。

对于新设立的房地产开发企业,由房地产开发主管部门核发《暂定资质证书》。《暂定资质证书》的有效期1年。房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期。但延长期限不得超过2年。

买受人在购买商品房时应当对出卖人的诚信度、履约能力等情况进行全面考察。近年来,房地产业发展迅猛,住房制度改革进一步深化,但不动产立法还



不完善,市场机制也不健全,因此,房地产市场不规范问题在一些地区还比较突出。有些房地产开发企业存在违反诚实信用原则的情况。主要表现为:制作虚假广告、设制定金圈套、面积“短斤缺两”、随意变更规划设计、商品房质量问题严重,甚至一房多售、利用商品房买卖合同欺诈买受人等,为此,买受人应当引起高度警惕。

【注意事项】

买受人应注意核对营业执照和企业资质证书上的企业名称是否为出卖人。

委托代理人:_____地址:_____
邮政编码:_____联系电话:_____
委托代理机构:_____
注册地址:_____
营业执照注册号:_____
法定代表人:_____联系电话:_____
邮政编码:_____

【概要】

以上是关于出卖人委托的代理人或代理机构及其基本情况的填写栏目。

【说明】

《商品房销售管理办法》第四条规定,房地产开发企业可以自行销售商品房,也可以委托房地产中介服务机构销售商品房。委托代理制度是民法中的基本制度。《民法通则》第六十六条规定,公民、法人可以通过代理人实施民事行为;《合同法》第九条明确规定,当事人依法可以委托代理人订立合同。代理人在代理权限内,以被代理人的名义实施民事行为,被代理人对代理人的代理行为,承担民事责任。因此,商品房买卖合同的主体只能是买受人和出卖人,若房地产中介服务机构作为房地产开发企业的代理人,也只能以出卖人的名义与买受人签订合同。

出卖人委托中介服务机构销售商品房的,受托机构应当是依法设立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。目前,房地产代理销售活动中,存在着个别中介机构为增加业务量,超越代理权限向买受人作出承诺,事后又因无法兑现而引发纠纷的情况。因此,出卖人委托中介机构销售商品房的,应当与受托的中介服务机构订立书面委托合同,在委托合同中明确委托事项、委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利义务。中介机构在签订合同前应向买受人出示委托书,买受人在签订买卖合同前应注意审查中介机构的受托权限、期限等内容。

受托中介服务机构作为出卖人的代理人,代理佣金由出卖人支付,买受人不