

法律文书及相关规定丛书

FALUWENSHU JI
XIANGGUANGUIDINGCONGSU

商品房买卖合同文本 及 相关法律规定

中国法制出版社

法律文书及相关规定丛书

商品房买卖合同文本 及相关法律法规规定

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房买卖合同文本及相关法律规定/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2002.11

ISBN 7-80182-043-6

I. 商… II. 中… III. ①住宅-商品交易-合同-范文-中国 ②住宅-商品交易-法规-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 089644 号

法律文书及相关规定丛书

商品房买卖合同文本及相关法律规定

SHANGPINFANG MAIMAI HETONG WENBEN JI

XIANGGUAN FALU GUIDING

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/8 字数/160 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-043-6/D·1009

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66062741

总定价: 780.00 元

本册定价: 13.00 元

发行部电话: 66062752

编辑部电话: 66078158

邮购部电话: 66033288

读者俱乐部电话: 66026596

出版说明

法律文书是人们进行具有法律意义行为的重要形式，对行为后果具有很大影响，决定行为的目的能否顺利实现。为了规范、指导各类主体进行具有法律意义的行为，有关国家机关制定、颁布了诸如合同示范文本、诉讼文书样式等文书，有些专家学者还拟订了一些参考性文书。这些法律文书，由于在制定、拟订过程中充分研究了法律的各项规定，所以具有很强的针对性、指导性、实用性和可操作性。

为了方便各级各类机关、企业事业单位以及广大公民依法办事，我们组织有关国家机关、部分专家学者以及从事法律实务工作的同志，选编了这套《法律文书及相关规定丛书》，将现实生活中经常需要书写的法律文书以及相关的法律规定汇编成册，使大家一书在手即可明明白白、清清楚楚书写好既符合法律规定要求、又能体现自己权利主张的文书。

由于时间仓促，本丛书的选编工作难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

2003年1月

目 录

一、商品房买卖合同文本

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	(1)
(2000年9月13日)	
商品房买卖合同说明	(3)
商品房买卖合同示范文本	(4)
(GF-2000-0171)	
房屋买卖合同(参考文本)	(20)
个人住房借款合同(参考文本)	(22)
个人住房借款保证合同(参考文本)	(27)
个人住房借款抵押合同(参考文本)	(32)
个人住房借款质押合同(参考文本)	(39)

二、相关法律规定

商品房销售管理办法	(44)
(2001年4月4日)	
城市商品房预售管理办法	(54)
(2001年8月15日)	
中华人民共和国城市房地产管理法	(57)

(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	(70)
(1999 年 3 月 15 日)	
中华人民共和国价格法	(99)
(1997 年 12 月 29 日)	
城市绿化条例	(108)
(1992 年 6 月 22 日)	
制止牟取暴利的暂行规定	(115)
(1995 年 1 月 25 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例	(118)
(1997 年 7 月 7 日)	
城市房地产开发经营管理条例	(121)
(1998 年 7 月 20 日)	
价格违法行为行政处罚规定	(129)
(1999 年 8 月 1 日)	
建设工程质量管理条例	(134)
(2000 年 1 月 30 日)	
住房公积金管理条例	(150)
(2002 年 3 月 24 日)	
建设部关于印发《商品房销售面积计算及公用建 筑面积分摊规则》(试行) 的通知	(160)
(1995 年 9 月 8 日)	
城市房地产中介服务管理规定	(164)
(1996 年 1 月 8 日)	
房地产广告发布暂行规定	(170)
(1996 年 12 月 30 日)	
城市房地产抵押管理办法	(173)
(1997 年 5 月 9 日)	

中华人民共和国契税暂行条例细则	(183)
(1997 年 10 月 28 日)	
个人住房贷款管理办法	(187)
(1998 年 5 月 9 日)	
建设部关于印发《商品住宅实行住宅质量保证书 和住宅使用说明书制度的规定》的通知	(194)
(1998 年 5 月 12 日)	
国家税务总局关于抵押贷款购买商品住房征收契税 的批复	(198)
(1999 年 9 月 16 日)	
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案 管理暂行办法	(199)
(2000 年 4 月 7 日)	
住房置业担保管理试行办法	(202)
(2000 年 5 月 16 日)	
房屋建筑工程质量保修办法	(208)
(2000 年 6 月 30 日)	
建设部关于进一步规范经济适用住房建设和销售 行为的通知	(211)
(2000 年 9 月 11 日)	
建设部关于印发《简化房地产交易与房屋权属登 记程序的指导意见》的通知	(214)
(2000 年 9 月 18 日)	
国家康居示范工程管理办法	(220)
(2000 年 12 月 7 日)	
房产测绘管理办法	(225)
(2000 年 12 月 28 日)	
城市房地产转让管理规定	(230)

4 商品房买卖合同文本及相关法律规定

- (2001 年 8 月 15 日)
- 城市房屋权属登记管理办法…………… (235)
- (2001 年 8 月 15 日)
- 国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关
问题的通知…………… (243)
- (2002 年 1 月 31 日)
- 国家工商行政管理总局、建设部关于进一步加强
房地产广告管理的通知…………… (245)
- (2002 年 3 月 25 日)
- 建设部关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有
关问题的通知…………… (247)
- (2002 年 3 月 27 日)

一、商品房买卖合同文本

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

(2000年9月13日 建住房[2000]200号)

各省、自治区、直辖市建委(建设厅)、工商行政管理局:

根据《中华人民共和国合同法》和近几年来商品房买卖中存在的问题,建设部、国家工商行政管理局对1995年印发的《商品房购销合同示范文本》进行了修订,并更名为《商品房买卖合同示范文本》(以下简称《示范文本》)。现将《示范文本》印发给你们,并就有关问题通知如下:

一、充分认识推行《示范文本》的意义,大力推广使用《示范文本》。近年来,消费者对商品房投诉较多,投诉的主要问题有:广告虚假、一房多售、面积缩水、质量低劣、延期交房、产权纠纷等。出现这些问题,有制度不健全、管理不到位的原因,也有合同不规范的原因。这些问题的出现不仅损害了消费者的合法权益,而且也将影响到住房消费热点的形成。推行《示范文本》,有利于保护当事人的合法权益,避免因合同缺款少项和当事人意思表示不真实、不确切,而出现显失公平和违法条款;有

利于减少商品房买卖合同纠纷，促进合同纠纷的解决；有利于调动消费者的购房热情，促进住房消费，拉动经济增长。各地要以推行新的《示范文本》为契机，加强房地产市场管理，规范商品房销售行为，切实解决老百姓购房的后顾之忧。

二、做好《示范文本》的分发工作，方便当事人领取。各地建设行政主管部门与工商行政主管部门，应当协商指定《示范文本》的印刷单位，并负责监制。当事人使用《示范文本》，可随时向各级建设行政主管部门领取，并缴纳工本费，其收费应当执行物价管理部门批准的收费标准。

三、各省、自治区、直辖市建委（建设厅）要在 2000 年 11 月底前将贯彻、落实《示范文本》的情况上报建设部。建设部将会同国家工商行政管理局在 2000 年年底检查各地执行《示范文本》的情况。

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。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。

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。

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、增补或删除。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。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

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，以划√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。

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

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。

GF-2000-0171

商品房买卖合同

(示范文本)

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: _____

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: _____

买受人: _____

【本人】【法定代表人】姓名: _____ 国籍: _____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】 _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代理人】【 】姓名：_____国籍：_____

地址：_____

邮政编码：_____电话：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以_____方式取得位于_____、编号为_____的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为_____。

该地块土地面积为_____，规划用途为_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为_____，施工许可证号为_____。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为_____，商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

6 商品房买卖合同文本及相关法律规定

第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____，建筑层数地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米_____元，总金额（_____币）_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（_____币）每平方米_____元，总金额（_____币）_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（_____币）_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4. _____

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第_____种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) _____；

(2) _____；

(3) _____；

(4) _____。

2. 双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由买受人补足；超出 3% 部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积

小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在 3% 以内（含 3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第_____种方式按期付款：

1. 一次性付款

_____。

2. 分期付款

_____。

3. 其他方式

_____。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第_____种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

（1）逾期在_____日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过_____日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的_____ % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履

行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____（该比率应不小于第（1）项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____

_____。

第八条 交付期限

出卖人应当在_____年_____月_____日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第_____种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. _____

_____。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起_____日内告知买受人的；

2. _____

_____；

3. _____

_____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任