

FANGDICHAN HETONG SHIFAN WENBEN SUCHASHOUCE

与房屋买卖、租赁有关的合同范本

与房屋中介服务、房屋拆迁有关的合同范本

与物业服务有关的合同范本

与家庭居室装饰、装修工程施工有关的合同范本

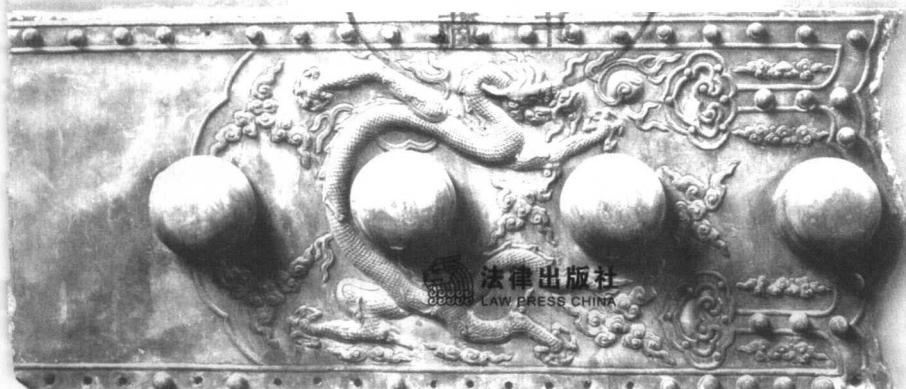
[房地产合同示范文本] 速查手册



法律出版社
LAW PRESS CHINA

FANGDICHAN
HETONG
SHIFAN WENBEN
SUCHASHOUCE

房地产合同示范文本
速查手册



法律出版社
LAW PRESS CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房地产合同示范文本速查手册/法律出版社法律应用出版
分社组编. —北京:法律出版社, 2007. 8
ISBN 978 - 7 - 5036 - 7539 - 3

I. 房… II. 法… III. 房地产—经济合同—范文—中国
IV. D923. 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 104829 号

© 法律出版社·中国

责任编辑/孙 慧

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶 松

开本/850×1168 毫米 1/32

印张/15.625 字数/370 千

版本/2007 年 8 月第 1 版

印次/2007 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636 北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995 苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7539 - 3 定价:29.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

编写说明

房地产合同是人们进行房地产法律行为的重要形式,为了规范、指导各类房地产法律行为,有关国家机关制定、颁布了相关合同示范文本,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。

针对这种情况,我们组织有关人员,选编了这本《房地产合同示范文本速查手册》,将现实生活中人们经常需要书写的、国家相关部门发布或者推荐使用的、部分地区(北京、上海、广州、深圳等)根据本地区具体情况制定发布的法律文书范本汇编成册。本书在编写时,分为四部分:一、与房屋买卖、租赁有关的合同范本;二、与房屋中介服务、房屋拆迁有关的合同范本;三、与物业服务有关的合同范本;四、与房屋装饰、装修工程施工有关的合同范本。为了方便读者的使用,本书在每个合同示范文本之后,附有官方网站下载网址。

读者可以根据自己的需求,在日常生活签订相关合同时,予以适当对照,避免相关当事人对合同示范文本进行不合理的删改,从而损害相对人合法权益。

参与本书编写的人员主要有:吴健、张辉、杨光、苏宝泉、刘丹。

由于时间仓促,本书的选编工作难免存在不足之处,敬请广大读者批评指正。联系邮箱:sunhui@lawpress.com.cn

2007年7月

目 录

第一部分 与房屋买卖、租赁有关的合同范本

商品房买卖合同(示范文本)	(3)
北京市商品房预售合同	(15)
北京市商品房现房买卖合同	(35)
北京市商品房认购书	(52)
北京市存量房屋买卖合同(经纪成交版)	(56)
北京市存量房屋买卖合同(自行成交版)	(69)
上海市产权交易合同示范文本(2004 版)	(82)
深圳市房地产认购书	(90)
深圳市房地产买卖合同(一手房现售)	(93)
深圳市房地产买卖合同(预售)	(108)
房屋租赁合同(示范文本)	(127)
房屋租赁合同(中消协推荐文本)	(130)
北京市房屋租赁合同	(138)
上海市居住房屋租赁合同示范文本(2006 版)	(146)
上海市房屋租赁合同(商品房预租)	(155)
广州市房屋租赁合同	(166)

第二部分 与房屋中介服务、房屋拆迁有关的合同范本

房屋出售委托协议(房地产经纪业务合同推荐文本)	(173)
房屋承租居间合同(中消协推荐文本)	(185)
北京市房屋出租代理合同	(191)
北京市房屋出租居间合同	(198)
北京市房屋承租居间合同	(203)
房屋出售委托协议(示范文本)	(208)
房屋购买委托协议(示范文本)	(215)
上海市产权交易出让委托合同示范文本(2004版)	(223)
上海市产权交易受让委托合同示范文本(2004版)	(229)
广州市房地产中介服务合同(示范文本)	(235)
上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议(适用货币 补偿)	(253)
上海市城市居住房屋拆迁补偿安置协议(适用价值 标准房屋调换)	(256)
上海市征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议 (适用居住房屋货币补偿和易地新建房屋)	(259)
上海市城市非居住房屋拆迁补偿安置协议	(262)

第三部分 与物业服务有关的合同范本

前期物业服务合同(示范文本)	(267)
前期物业管理服务协议(示范文本)	(282)
物业管理委托合同(示范文本)	(290)
业主临时公约(示范文本)	(300)

北京市前期物业服务合同(示范文本)	(308)
北京市物业服务合同(示范文本)	(316)
北京市业主临时公约(示范文本)	(326)
深圳市业主大会和业主委员会议事规则(示范文本)	(331)
深圳市业主公约(示范文本)	(339)
城市供用气合同	(346)
城市供用热力合同	(351)
城市供用水合同	(356)

第四部分 与家庭居室装饰、装修工程 施工有关的合同范本

家庭居室装饰装修工程施工合同(示范文本)	(365)
北京市房屋建筑修缮及装修工程施工合同甲种本 (2001 版)	(381)
北京市房屋建筑修缮及装修工程施工合同乙种本 (2001 版)	(419)
北京市家庭居室装饰装修工程施工合同(2003 版)	(441)
上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本 (2006 版)	(455)
重庆市家庭居室装饰装修工程施工合同(2007 版)	(465)

附 录

全书合同示范文本下载网址汇总	(485)
----------------------	-------

第一部分 与房屋买卖、租赁有关的 合同范本

商品房买卖合同

(示范文本)

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。

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:

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

除本合同第八条规定的特殊情况外,出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用,按下列第____种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过____日,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之____的违约金,合同继续履行;

(2)逾期超过____日后,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起____天内退还全部已付款,并按买受人累计已付款的____%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的,合同继续履行,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之____(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。

2. _____。

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的,出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内,书面通知买受人:

(1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

(2) _____;

(3) _____;

(4) _____;

(5) _____;

(6) _____;

(7) _____。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接

受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人须在买受人提出退房要求之日起____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,应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后,出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时,出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件,并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因,未能按期交付的,双方同意按以下方式处理:

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因,造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的,买受人有权要求出卖人按照下述第____种方式处理:

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
2. _____。
3. _____。

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。