

ZUI XIN
FANGCHAN HETONG
JING JIE

最新

房产合同

精解

主 编 / 郑学重

副主编 / 李保良 金一鸣

- 以 各 类 房 产 合 同 为 基 准 -
- 以 实 用 和 操 作 为 目 的 -
- 以 最 新 的 资 源 为 亮 点 -

中国法制出版社

最新房产合同精解

主 编：郑学重

副主编：李保良 金一鸣

参编及撰稿人员：（以姓氏笔划为序）

于永峰 王雄飞 叶印洲 李保良

金一鸣 林竹静 陈新松 陈振熙

郑学重 钱秋凤 彭上越 虞亦思

鲍 晟

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新房产合同精解/郑学重主编. —北京: 中国法制出版社, 2005.5

ISBN 7 - 80182 - 448 - 2

I. 最… II. 郑… III. 房产 - 合同 - 精解

IV. D923.84

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 038304 号

最新房产合同精解

ZUIXIN FANGCHAN HETONG JINGJIE

主编/郑学重

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2005 年 5 月第 1 版

印张/15 字数/336 千

2005 年 5 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 448 - 2

定价: 25.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66070041

网 址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

编辑部电话: 66070047

读者俱乐部电话: 66026596

邮购部电话: 66033288

前 言

住房问题在中国历史上从未像今天这样如此普遍地受到关注。从宏观上看，房地产业已经成为我国国民经济的主要增长点，拉动并深刻影响着中国社会经济的整体发展。从微观上看，它关系到千千万万百姓的安身立命和兴家乐业。毫不夸张说，房地产业可谓关乎社会福祉，意义重大。伴随着房地产业的发展，各类房产合同纠纷也日益增多。与之相应，规制房产合同的各项法律法规、司法解释和部委规章也层出不穷，这就给实务操作中准确适用法律带来了难度。现实情况使得无论是房产开发商、建筑承包商还是消费者等都面临着在签订房产合同时如何准确适用合同法原理和最新规定的问题。

本书通过合同原理阐述、合同范本精选、典型案例分析、重点法规选编四个层面全方位深入开展论述，旨在指导读者切实了解房产合同的各项规定实质，解决读者在房产合同签订中遇到的实际问题。在阐述中，以理论为导向，应用为目标，在合同范本的选择和法律法规的汇编方面不但收集了全国的一般规定也注意收集了一些地方的特殊规定。

全书由律师事务所、政法院校和房产开发实务部门的律师、学者、专家和具有丰富经验的实际工作者共同编写而成。在写作上具有如下特点：

一、以各类房产合同为基准，简明扼要、深入浅出的论述各类房产合同的基础知识，以此作为展开论述的立足点。同时为了让读者能全面掌握如何在实践中运用本书知识指导房产实务操作，本书在每章首节的合同概述后都同时列有合同范本和与该合同相关的典型案例分析，方便读者理解和掌握。

二、以实用和操作为目的，突出以理论指导应用和操作的特色。

在合同概念阐述、合同范本选择和典型案例的选编上都非常重视实用性，让读者能直接了解和掌握在实践中如何签订合同。

三、以最新的资源为亮点(截至 2005 年 3 月)，把读者所需要的最新合同范本、最新典型案例、最新法律法规、最新司法解释等一一呈现出来，以便及时解决合同的热点、难点、疑点问题。

由于水平有限，本书如存在不妥之处，敬请广大读者批评指正！我们感谢您的垂阅，并真诚希望您多提宝贵意见！

如果您对本书有任何意见或者建议，请致电：

021-63095551 浙南（上海）律师事务所

Email: zxz@vip.163.com、wlviolet2000@126.com

☆

郑学重

2005 年 4 月 8 日

目 录

第一篇 房产类合同	(1)
第一章 商品房预售合同	(1)
第一节 商品房预售合同概述	(1)
第二节 合同范本	(6)
第三节 典型案例分析	(15)
第二章 商品房买卖合同	(21)
第一节 商品房买卖合同概述	(21)
第二节 合同范本	(24)
第三节 典型案例分析	(33)
第三章 商品房抵押贷款合同	(38)
第一节 商品房抵押贷款合同概述	(38)
第二节 合同范本	(45)
第三节 典型案例分析	(60)
第四章 二手房买卖合同	(65)
第一节 二手房买卖合同概述	(65)
第二节 合同范本	(74)
第三节 典型案例分析	(82)
第五章 私房买卖合同	(90)
第一节 私房买卖合同概述	(90)
第二节 合同范本	(94)
第三节 典型案例分析	(98)
第六章 房屋抵押合同	(104)
第一节 房屋抵押合同概述	(104)
第二节 合同范本	(110)
第三节 典型案例分析	(114)

第七章 房屋租赁合同	(120)
第一节 房屋租赁合同概述	(120)
第二节 合同范本	(125)
第三节 典型案例分析	(129)
第八章 房屋赠与合同	(135)
第一节 房屋赠与合同概述	(135)
第二节 合同范本	(147)
第三节 典型案例分析	(149)
第九章 房屋拆迁补偿安置合同	(154)
第一节 房屋拆迁补偿安置合同概述	(154)
第二节 合同范本	(167)
第三节 典型案例分析	(171)
第十章 房屋装修合同	(177)
第一节 房屋装修合同概述	(177)
第二节 合同范本	(182)
第三节 典型案例分析	(203)
第十一章 房屋保险合同	(206)
第一节 房屋保险合同概述	(206)
第二节 合同范本	(212)
第三节 典型案例分析	(224)
第二篇 物业类合同	(230)
第一章 物业管理合同	(230)
第一节 物业管理合同概述	(230)
第二节 合同范本	(234)
第三节 典型案例分析	(246)
第二章 物业管理委托合同	(252)
第一节 物业管理委托合同概述	(252)
第二节 合同范本	(259)
第三节 典型案例分析	(269)

第三章 业主公约	(275)
第一节 业主公约概述	(275)
第二节 业主公约范文	(282)
第三节 典型案例分析	(287)
第四章 业主委员会章程	(291)
第一节 业主委员会章程概述	(291)
第二节 业主委员会章程范本	(304)
第三节 典型案例分析	(309)
第三篇 综合类合同	(313)
第一章 房地产项目合作开发合同	(313)
第一节 房地产项目合作开发合同概述	(313)
第二节 房地产合作开发合同范文	(322)
第三节 典型案例分析	(324)
第二章 房地产项目转让合同	(327)
第一节 房地产项目转让合同概述	(327)
第二节 合同范本	(345)
第三节 典型案例分析	(347)
第三章 房地产代理销售合同	(350)
第一节 房地产代理销售合同概述	(350)
第二节 房地产代理销售合同范本	(356)
第三节 典型案例分析	(360)
第四章 房地产项目借款合同	(362)
第一节 房地产项目借款合同概述	(362)
第二节 合同范本	(370)
第三节 典型案例分析	(376)

附录：

中华人民共和国城市房地产管理法	(379)
(1994 年 7 月 5 日)	
中华人民共和国合同法 (节录)	(390)
(1999 年 3 月 15 日)	
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	(417)
(2003 年 4 月 28 日)	
城市房地产转让管理规定	(423)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市房屋权属登记管理办法	(427)
(2001 年 8 月 15 日)	
城市新建住宅小区管理办法	(434)
(1994 年 3 月 23 日)	
商品房销售管理办法	(438)
(2001 年 4 月 4 日)	
城市商品房预售管理办法	(447)
(2004 年 7 月 20 日)	
物业管理条例	(450)
(2003 年 6 月 8 日)	
城市房地产抵押管理办法	(462)
(2001 年 8 月 15 日)	

第一篇 房产类合同

第一章 商品房预售合同

第一节 商品房预售合同概述

一、商品房预售合同的法律性质和特征

商品房预售合同是由房地产开发企业（预售方）与购房者（预购方）签订，由预购方先支付定金或预付款，预售方在合同约定时间内将建成的商品房所有权转移给预购方的书面协议。从这一概念来看商品房预售合同具有以下法律性质和特征：

1. 商品房预售合同，在性质上属于买卖合同。商品房预售合同双方当事人的行为的本质仍是买卖行为，预购人支付价款是为了取得房屋所有权，开发商接受价款负有交付房屋的义务。商品房预售合同是一种特殊的房地产买卖合同。除其特殊性外，具有买卖合同的一般性质。商品房预售合同有关付款、标的物交付、权利瑕疵担保和违约责任等条款内容与一般买卖合同基本相同。因此，在实践中遇到商品房预售合同纠纷缺乏专门的法律规定时，应按买卖合同一般规定来处理。

2. 合同有预约与本约之分，两者的性质及效力不同，商品房预售合同是属于本约。商品房预售合同虽名为预售，但不是买卖预约，而是本约，是买卖合同，只是房屋交付期在约定的将来的某一时间。

商品房预售合同，因买卖的商品房在合同成立之时，并未开工或正在施工，即是将要建设或正在建设的房屋，甚至是尚在图纸设计过程中的楼宇，所以带有预售字样。但双方关于房屋面积、价金、付款方式、交房期限、违约责任等问题均明确约定，无须将来另行订立买卖合同，即可直接依约履行并办理房屋产权过户，达到双方交易目的。上海市《土地使用权有偿转让、房产经营管理实施细则》第19条规定：“房屋竣工验收合格后按《房屋预售合同》办理房屋交付手续，房屋交付后，购房人应凭《房屋预售合同》及房屋交付凭证办理房产登记、过户手续。”就此类规定而言，商品房预售合同属于本约是明确的、肯定的。因此，若当事人一方违反预售合同，守约一方可以依约定内容请求对方履行。

3. 商品房预售合同，从交付的期限角度来看，是一种远期交货合同。所谓远期交货合同，是合同双方当事人约定在将来的一定期间内交货的合同。从交付的期限来看，商品房预售合同应该是一种远期交货合同。由于商品房预售合同的标的物是尚不存在或尚未建成的房屋，交付的期限很长，因此，有的学者认为商品房预售合同是期货合同。这种观点是对期货合同的一种误解。所谓期货买卖合同，是指期货交易所为进行期货交易而制定的统一规定商品的等级或证券的种类和数量、交货期限和地点等的合同，通常采用“标准合同”的形式。期货买卖合同具有以下主要特征：（1）标的物的价格不是当事人约定的，而是在期货交易所通过公开竞价的方式而确定；（2）标的是合同本身，而不是期货买卖合同中约定的货物；（3）期货买卖的主要目的是为了套期保值和价格发现，而不是在于获取现实的货物；（4）期货买卖的商品必须是数量大、便于存储、易于标准化、价格波动大的商品。但在商品房预售合同中，商品房是合同的标的，商品房的价格是通过订立合同明确的，同时商品房预售合同的目的就是在于获取房屋，而且由于房屋在面积、坐落、单元等诸多方面的差别，其本身也不能标准化。可见，商品房预售合同与期货买卖合同是有很大的差别的，将其看作期货买卖合同是不妥当的。

4. 商品房预售合同不属于分期付款合同。在商品房预售合同中，

预购方在通常情况下是分期支付房屋的价款，这种做法类似于分期付款买卖合同，但这并不意味着商品房预售合同就是分期付款买卖合同。分期付款买卖合同是指出卖方将出卖物交给买受方，买受方将应付价款按照一定期限分批支付给卖方的买卖合同。商品房预售合同不具有分期付款合同的特征：（1）分期付款买卖合同的标的物在合同成立生效后就必须交付给买受方，而在商品房预售合同中，作为标的物的商品房尚不存在或在建造中，在合同成立后，预售方不可能将标的物交付给预购方；（2）分期付款买卖合同的买受方在接受标的物后通常有二期以上的价款需要支付，而在商品房预售合同中预购方可在取得房屋前一次性支付或分期支付；（3）分期付款买卖合同的功能在于买受方向出卖方融资，以满足买受方资金不足的需要，而商品房预售合同则在于预售方向预购方融资，以满足预售方融资的需要。

二、商品房预售合同的生效要件

1. 预售方主体资格条件。

预售方主体分为两种情况：（1）开发企业自行销售；（2）开发企业委托中介机构销售。自行销售的开发企业必须是具有独立法人资格，取得房地产开发主管部门核发的资质证书的房地产开发企业。对于委托房地产中介服务机构进行商品房预售的，房地产开发企业对中介服务机构的销售行为承担责任。受委托的房地产中介服务机构必须取得相应的资格。房地产中介服务机构在预售商品房或进行商品房预售宣传时，要出示房地产开发企业的委托书，委托书必须载明委托单位的权限。此外商品房预售的开发企业还必须满足我国 1995 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）对预售商品房主体资格所作的严格限定：（1）预售方必须是经土地管理部门核准，已全部交付土地使用权出让金，取得了商品房开发项目的土地使用权；（2）商品房房屋的开发项目已经当地计划管理部门立项，已申领了固定资产投资许可证；（3）持有建设工程规划许可证；（4）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；（5）预售方已向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记，取

得了《商品房预售许可证》。

2. 商品房预售合同双方意思表示真实一致。

由于合同双方对于预售商品房的真实情况的信息的知情不对称，预购方往往处于弱势地位。因此预售方应按照预售合同所规定的有关内容向预购方真实、完整地披露有关预购方所要购买的商品房的真实情况。由于是预售，预购方不可能真实地感受到商品房的客观存在，也不可能对商品房作任何的评价，所以这就更要要求预售方按照诚实信用的原则履行自己的告知义务，以保护预购人的合法权益。也只有如此，预购人才能在知情的基础上作出自己真实的意思表示。任何一方尤其是开发企业都不得采取胁迫、欺诈、乘人之危等手段签订商品房预售合同，否则此合同为可撤销或可更正的合同，从而使开发企业处于不利的地位。

3. 商品房预售合同内容的合法性。

预售合同必须遵守我国现行法律、法规的规定，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序和损害社会公共利益。。

4. 商品房预售合同形式的合法性。

商品房预售合同属不动产买卖合同，涉及金额较大，履行期限较长，且内容比较复杂。为保护当事人合法权益，我国法律法规规定，双方应当签订书面合同并履行登记备案手续。《城市房地产开发经营管理条例》明确规定，“商品房销售，当事人双方应当签订书面合同”，我国《城市房地产管理法》规定，商品房预售合同签订后，“商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案”，建设部 1994 年 11 月 15 日发布的《城市商品房预售管理办法》也明确规定：“商品房预售，房地产开发经营企业应与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续”。

三、签订商品房预售合同应注意事项

购买预售的商品房对于购买者来说存在很大的风险，由于商品房预售合同的标的是尚未竣工验收的房屋，且购买者与销售者双方的信

息是不对称的，因此，为了增强自我保护能力，减少风险，购买者在签订商品房预售合同时应注意以下事项：

1. 了解预售方的主体资格。根据《城市商品房预售管理办法》的规定，房地产开发经营企业预售商品房应取得土地使用权证书、建设工程规划许可证、商品房预售许可证。在实践中，主要包括几点：（1）了解房屋建设用地是否落实，开发商是否交付了全部土地使用权出让金并取得土地使用权证书，未取得土地使用权证书不可以交易；（2）了解建设项目的建设工程规划是否已得到有关部门批准，是否取得了建设工程规划许可证并按工程规划许可证进行建设，未取得或未按建设工程规划许可证建设的房屋属于违章建筑；（3）了解开发商是否持有商品房预售许可证，未持有商品房预售许可证的在建房屋不可以预售。

2. 谨慎签订预售合同。根据国家规定，买卖商品房必须签订书面合同。一个制订周密、完善的合同可以防止日后双方发生争执，签订“房地产预售合同”时，除需载明商品房买卖合同应当具备的内容外，至少还要注意以下两个方面的问题。（1）对标的物的设定要求要具体。房屋的坐向、整体结构、建筑面积、使用面积、装修要求、内部设施、门窗规格、数量、材料等等，要订得尽可能细；订得越细，买方对未来房屋印象就越具体，因不明确而产生的争执也就越少；（2）违约责任要订好。一个订得公平严谨且切实可行的违约责任条款，是保证和促使双方完全、有效地履行合同的最有效的方式。要订好违约责任条款，至少有两个方面不能忽略：首先，违约责任要订得对等公平，也就是买卖双方对承担违约责任的前提条件和所承担的责任要对等公平，如买方在什么情况下承担什么样的责任，那么卖方也应在相同的情况下，承担同等的责任；其次，违约责任要订得明确具体，易于执行。在违约条款中应当避免用抽象名词来对具体行为进行概括，如对可以通过重做来弥补的违约，要对重做的时间和效果做出限制，对无法弥补的违约，应写明相应的赔偿方式；（3）督促预售方进行预售合同登记备案。根据法律规定，签订商品房预售合同后，预售方应从签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上政府房地

产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

3. 办理预售的商品房的转让。城市房地产管理法第 45 条规定：“商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院规定。”《最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》发（1996）2 号第 29 条关于预售商品房的转让问题规定，商品房预售合同的双方当事人，经有关主管部门办理了有关手续后，在预售商品房尚未实际交付前，预购方将购买的未竣工的预售商品房转让他人，办理了转让手续的，可认定转让合同有效。由此可见，预售商品房转让并非绝对无效，只要办理了相关手续后，可以转让。

但是，近年来各地为了控制房市过热，也出台了相应的规章以限制未竣工的预售商品房的转让。比如，上海市政府在 2004 年 4 月通过了《关于修改〈上海市房地产转让办法〉的决定》，正式出台限制期房转让的规定。根据该《决定》，自 2004 年 4 月起，预购人购买的预售商品房应当在竣工并取得房地产权证后进行转让，并按规定办理房地产转移登记；在取得房地产权证前，房地产登记机构不办理预售商品房转让的预告登记。也就是说，在商品房没有造好、房地产权证没有办出来之前，预售的商品房并不能转让。

4. 明确税费负担。商品房预售时应缴纳的税费包括土地增值税、契税、印花税、所得税、登记管理费、权证费等，购房者在签订预售合同时，应明确约定这些税费的分担。

5. 除了法律方面应当注意的事项外，预购人也有必要注意考察施工单位的施工能力、企业的资质和业务范围，以前兴建的房屋质量、售后服务状况、有无不良债务纠纷和诉讼、企业财务状况、知名度和规模等，以尽量减少购房风险。

第二节 合同范本

为了适应现实中房地产发展的需要，本书在编写过程中借鉴了国家建设部等有关部门与上海、北京、深圳等地的有关房地产法律适用

的合同范本，以之为签订房地产合同的当事人提供指导。

针对这些合同范本，以下几点需要说明：(1) 这些合同范本为示范文本，也可作签约用文本。签约之前，当事人应当仔细阅读；(2) 为体现合同双方的自愿原则，这些合同范本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对范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；(3) 这些合同范本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先；(4) 对合同范本【】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当事人双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除；(5) 在签订合同前，为谨慎起见，当事人应当要求证件持有人出示有关证书、证明文件；(6) 这些合同范本条款最终由制定部门负责解释。

商品房预售合同样本^①

甲方（卖方）：_____

住所：_____ 邮编：_____

营业执照号码：_____ 资质证书号码：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

乙方（买方）：_____

国籍：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

住所（址）：_____ 邮编：_____

身份证/护照/营业执照号码：_____ 联系电话：_____

乙方（买方）：_____

国籍：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

^① 本样本以上海市商品房预售合同样本为范本。

住所（址）：_____ 邮编：_____
身份证/护照/营业执照号码：_____ 联系电话：_____

乙方（买方）：_____
国籍：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____
住所（址）：_____ 邮编：_____
身份证/护照/营业执照号码：_____ 联系电话：_____

乙方（买方）：_____
国籍：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____
住所（址）：_____ 邮编：_____
身份证/护照/营业执照号码：_____ 联系电话：_____

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方
预售的《_____》商品房事宜，订立本合同。

第一条 土地使用权的取得

甲方通过土地使用权出让/转让/划拨方式取得
区/县_____ 地块土地使用权，并依法进行了土地使用权
登记取得房地产权证，证书号为：_____，

土地面积为：_____，土地用途为“_____”。

甲方经批准，在该地块上投资建造《_____》（暂定名/现定
名）商品房，主体建筑物的建筑结构为_____ 结构；建筑物地上
层数为_____ 层，地下层数为_____ 层。

上述商品房已具备规定的预售条件，_____ 局已批准上市
预售（预售许可证编号：_____）。

第二条 商品房的状况及价款

（一）乙方向甲方购买 _____ 路 _____ 《_____》
_____ 幢（号 _____ 层 _____ 室（以下简称该房屋），政府