

新编合同实务指南丛书

北京市众天中瑞律师事务所组织编写

房地产合同实务指南

FANGDICHAN HETONG SHIWU ZHINAN

符启林 主编

WTO

 知识产权出版社

新编合同实务指南丛书

房地产合同实务指南

符启林 主编

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产合同实务指南/符启林主编. —北京: 知识产权出版社, 2003.2

(新编合同实务指南丛书)

ISBN 7-80011-777-4

I. 房… II. 符… III. 房地产 - 经济合同 - 基本知识 - 中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 008512 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

新编合同实务指南丛书

房地产合同实务指南

符启林 主编

责任编辑: 王润贵 文卫华 责任校对: 韩秀天

特约编辑: 牛洁颖

装帧设计: 段维东 责任出版: 杨宝林

知识产权出版社出版、发行

(北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号 邮编: 100088)

<http://www.cnipr.com>

(010) 62026893 (010) 82086765 转 8252

保定市印刷厂印刷

新华书店经销

2003 年 3 月第一版 2003 年 3 月第一次印刷

850mm × 1168mm 1/32 印张: 13.875 字数: 360 千字

印数: 1 ~ 5 000 册

ISBN 7-80011-777-4/D. 132-1043

定 价: 22.50 元

如有印装质量问题, 本社负责调换。

内 容 提 要

本书包括四部分：房地产合同概述、房地产开发合同、房地产交易合同、物业管理类合同。全书详细阐述了房地产合同的相关知识；梳理了现行有关房地产合同的法律、法规及规章；集中解释了各类房地产合同签订和履行中应注意的问题，以避免产生纠纷；收集整理了各类最新房地产合同的示范文本。本书具有相当强的实用性。

本书适合各法律院校师生、研究人员、律师、合同当事人及其他法律工作者阅读。

本书由中国政法大学博士生导师符启林教授担任主编。各章节撰写分工如下。

符启林：第一编第一、二章，第三编第六章

谢 颖：第一编第三、四、五、六章

孔庆伟：第二编第一、三章

治晓冰：第二编第二章

陈 静：第二编第四、五章，第三编第四、七章

白晓燕：第二编第六章

高丽娜：第三编第一、二章

杨 蕾：第三编第三、五章

李若峤：第四编第一、二、三章

出版说明

《中华人民共和国合同法》（以下简称合同法）于1999年3月15日通过，并于同年10月1日起施行以来，根据合同法的规定及其精神，最高人民法院发布了新的司法解释，用以指导审判实践。国家工商总局合同管理部门、建设部、科技部、国家版权局等职能部门为规范相关领域的合同关系，也相继发布了一系列行政规章和合同样本。从2001年开始，为了适应我国加入WTO的需要，国务院及其有关部门陆续修订、制定了一批新的行政法规、规章，废止了一批不符合WTO规则的法规、规章，其中包括一些调整合同关系的法规、规章，如《借款合同条例》。为指导各类合同当事人依照新的《合同法》和国际市场交易规则，建立规范合同关系，避免和减少合同纠纷，便于律师、审判人员、仲裁人员、公证人员等法律工作者和各类合同管理工作正确适用合同法，帮助法律院校民商法专业的师生和有关科研人员及时了解我国合同法制实务的现状，我们决定联合编写出版一套《新编合同实务指南丛书》（以下简称《丛书》）。

《丛书》包括以下17个分册：

1. 《买卖合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于买卖合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种买卖合同的格式样本；签订和履行各种买卖合同应注意的问题；买卖合同的担保；买卖合同纠纷及其处理实例评析（含不同的纠纷类型和处理方式类型，下同）。

2. 《供用电合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于供用电合同的一般规定及电力法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种供用电合同的格

式样本；签订和履行各种供用电合同应注意的问题；供用电合同的担保；供用电合同纠纷及其处理实例评析。

3. 《借款合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于借款合同的一般规定及商业银行法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种借款合同的格式样本；签订和履行各种借款合同应注意的问题；借款合同的担保；借款合同纠纷及其处理实例评析。

4. 《租赁合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于租赁合同、融资租赁合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种租赁合同的格式样本；签订和履行各种租赁合同应注意的问题；租赁合同的担保；租赁合同纠纷及其处理实例评析。

5. 《承揽合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于承揽合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种承揽合同的格式样本；签订和履行各种承揽合同应注意的问题；承揽合同的担保；承揽合同纠纷及其处理实例评析。

6. 《建设工程合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于建设工程合同的一般规定及建筑法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种建设工程合同的格式样本；签订和履行各种建设工程合同应注意的问题；建设工程合同的担保；建设工程合同纠纷及其处理实例评析。

7. 《房地产合同实务指南》。主要内容：根据合同法、房地产法关于房地产合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种房地产合同的格式样本；签订和履行各种房地产合同应注意的问题；房地产合同的担保；房地产合同纠纷及其处理实例评析。

8. 《运输合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于运输合同的一般规定及铁路法、公路法、航空法和有关行政法规、规章和

司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种运输合同的格式样本；签订和履行各种运输合同应注意的问题；运输合同的担保；运输合同纠纷及其处理实例评析。

9. 《技术合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于技术合同的一般规定及科技法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种技术合同的格式样本；签订和履行各种技术合同应注意的问题；技术合同的担保；技术合同纠纷及其处理实例评析。

10. 《仓储保管合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于仓储、保管合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种仓储、保管合同的格式样本；签订和履行各种仓储、保管合同应注意的问题；仓储、保管合同的担保；仓储、保管合同纠纷及其处理实例评析。

11. 《赠与、委托、行纪、居间合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于赠与、委托、行纪、居间合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种赠与、委托、行纪、居间合同的格式样本；签订和履行各种赠与、委托、行纪、居间合同应注意的问题；赠与、委托、行纪、居间合同的担保；赠与、委托、行纪、居间合同纠纷及其处理实例评析。

12. 《涉外合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于涉外合同的一般规定及对外贸易法、有关行政法规、规章和司法解释及国际公约的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种涉外合同的格式样本；签订和履行各种涉外合同应注意的问题；涉外合同的担保；涉外合同纠纷及其处理实例评析。

13. 《保险合同实务指南》。主要内容：根据保险法关于保险合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种保险合同的格式样本；签订和履行各种保险合同应注意的问题；保险合同的担保；保险合同纠纷

及其处理实例评析。

14. 《劳动合同实务指南》。主要内容：根据劳动法关于劳动合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种劳动合同的格式样本；签订和履行各种劳动合同应注意的问题；劳动合同的担保；劳动合同纠纷及其处理实例评析。

15. 《土地承包合同实务指南》。主要内容：根据农业法及中央有关政策关于土地承包合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种土地承包合同的格式样本；签订和履行各种土地承包合同应注意的问题；土地承包合同的担保问题；土地承包合同纠纷及其处理实例评析。

16. 《担保合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于担保合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种担保合同的格式样本；签订和履行各种担保合同应注意的问题；担保合同纠纷及其处理实例评析。

17. 《电子商务合同实务指南》。主要内容：根据合同法的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释和国际公约、惯例的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种电子商务合同的格式样本；签订和履行各种电子商务合同应注意的问题；电子商务合同的担保；电子商务合同纠纷及其处理实例评析。

《丛书》在内容的取舍、结构与体例形式、主编和作者的选定、审定者与组织者及其职责的确定等各个方面，力求体现以下特点：

1. 权威性。尽可能聘请相关领域的从业专家组织编写或写作；
2. 实务性。尽可能吸纳现行有效的法律、法规、规章、司法解释、国际公约及合同样本作为编写内容，略去有关××合同性质、特征、目的、意义等一般性学理知识的繁琐阐释；
3. 新颖性。对于法律、法规、规章、司法解释、国际公约及

合同样本的选择上，力求现行、有效、最新；

4. 全面性。力求向读者全面系统地介绍各类合同所涉及的法律、法规、规章、司法解释、国际规则与惯例、合同样本及其他相关知识。

《房地产合同实务指南》由中国政法大学博士生导师符启林教授主编。

国家知识产权局知识产权出版社

北京市众天中瑞律师事务所

2003 年 1 月

目 录

第一编 房地产合同总则

第一章 房地产合同概述	(3)
1.1 房地产与房地产合同	(3)
1.2 我国的房地产合同法律规范	(5)
第二章 房地产合同的订立	(12)
2.1 房地产合同的订立原则	(12)
2.2 房地产合同的订立过程	(14)
2.3 房地产合同的成立	(20)
2.4 房地产合同的内容和形式	(21)
第三章 房地产合同的效力	(25)
3.1 房地产合同的成立、生效、登记之间的关系	(25)
3.2 房地产合同的生效要件	(27)
3.3 无效的房地产合同	(31)
3.4 可变更、可撤销的房地产合同	(33)
3.5 效力待定的房地产合同	(35)
3.6 房地产合同被确认无效或被撤销的后果	(37)
第四章 房地产合同的担保	(40)
4.1 保证	(40)
4.2 抵押	(43)
4.3 质押	(45)
4.4 定金	(49)

第五章 房地产合同的履行	(52)
5.1 房地产合同的履行	(52)
5.2 房地产合同的变更、解除、终止	(56)
5.3 违反房地产合同的责任	(60)
第六章 房地产合同纠纷的处理	(63)
6.1 常见的房地产合同纠纷	(63)
6.2 房地产合同纠纷的处理	(72)

第二编 房地产开发类合同

第一章 国有土地使用权出让合同	(83)
1.1 国有土地使用权出让	(83)
1.2 国有土地使用权出让合同	(90)
1.3 成片开发土地使用权出让合同与宗地使用权出让 合同	(93)
1.4 划拨土地使用权补办出让合同	(101)
第二章 国有土地使用权转让合同	(120)
第三章 国有土地使用权租赁合同	(137)
第四章 集体土地征用补偿合同	(146)
第五章 城市房屋拆迁补偿合同	(156)
5.1 城市房屋拆迁的概念和原则	(156)
5.2 城市房屋拆迁补偿、安置协议	(164)
第六章 房地产联合开发合同	(177)

第三编 房地产交易类合同

第一章 房屋买卖合同	(191)
1.1 房屋买卖概述	(191)

1.2	房屋买卖的条件和限制	(191)
1.3	房屋买卖合同的订立程序	(195)
1.4	房屋买卖合同的主要条款	(197)
1.5	房屋买卖合同的效力	(202)
1.6	订立房屋买卖合同在实务中应当注意的问题	(205)
第二章	商品房预售合同	(231)
2.1	商品房预售概述	(231)
2.2	商品房预售合同概述	(233)
2.3	商品房预售合同的主要内容	(234)
2.4	商品房预售合同的效力	(244)
2.5	订立和履行商品房预售合同中应当注意的问题	(248)
第三章	个人住房贷款合同	(259)
3.1	个人住房贷款业务简介	(259)
3.2	个人住房贷款合同	(262)
3.3	个人住房贷款担保合同	(271)
3.4	个人住房贷款保险合同	(277)
第四章	房屋赠与合同	(304)
第五章	房地产抵押合同	(310)
5.1	房地产抵押和房地产抵押合同概述	(310)
5.2	房地产抵押合同的订立	(312)
5.3	房地产抵押合同的登记	(320)
5.4	房地产抵押合同的效力	(324)
5.5	房地产抵押合同的履行	(330)
5.6	房地产抵押合同的权利义务终止	(331)
第六章	房屋租赁合同	(337)
6.1	房屋租赁合同的订立程序	(337)
6.2	房屋租赁合同的内容	(340)
6.3	房屋租赁合同的变更、解除和终止	(349)
6.4	城镇廉租住房	(352)

第七章 房地产中介合同	(361)
-------------------	-------

第四编 物业管理类合同

第一章 物业管理公共契约	(379)
1.1 物业管理公共契约概述	(379)
1.2 物业管理公共契约的订立	(380)
1.3 物业管理公共契约的主要内容	(384)
1.4 物业管理公共契约订立和履行中应注意的问题 ...	(386)
第二章 前期物业管理服务合同	(392)
2.1 前期物业管理与前期物业管理服务合同	(392)
2.2 前期物业管理服务合同订立和履行中应注意的 问题	(394)
第三章 物业管理委托合同	(407)
3.1 物业管理委托合同概述	(407)
3.2 物业管理委托合同当事人的权利和义务	(408)
3.3 物业管理委托合同订立和履行中应注意的问题 ...	(410)

第一编

房地产合同总则

第一章 房地产合同概述

1.1 房地产与房地产合同

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称，是房产和地产的结合体。房产是指建筑在土地上的各种房屋等建筑物及构筑物和对该建筑及构筑物的所有权或其他权益。地产包括地下的各种基础设施、地面道路及其所有的权利等。地产可以是土地所有权，也可以是土地使用权。在我国，土地所有权不可转让，因此我国的地产仅指土地及其使用权。

在法律意义上，房地产一般又称不动产，因为土地和房屋等建筑物、构筑物不可移动或一经移动便要丧失其极大价值。不动产有狭义和广义之分。狭义的不动产指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利；广义上的不动产除上述内容外，还包括诸如水坝、港口、码头、矿藏和森林等自然资源。本书中的房地产主要是指狭义的房地产。房地产商品同其他商品比较起来具有固定性、保值性、增值性、特定性及永久性的主要特性。

二、房地产合同的概念和特征

房地产合同是指平等主体的自然人、法人及其他组织之间设立、变更、终止房地产法律关系的协议。房地产合同主要具有以下几个特征。

（一）房地产合同的主体是平等的自然人、法人及其他组织

房地产合同主体中的自然人包括具有中国国籍的自然人、具有外国国籍的自然人以及无国籍的自然人。法人是指具有民事权利能力和民事行为能力、依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。其他组织是指不具备法人资格的单位团体，在我国主要有企业

法人分支机构、从事经营活动的非法人事业单位和科技性团体、非法人联营企业等等。各主体在订立房地产合同的过程中法律地位是平等的，任何一方不得将自己的意志强加给另一方，不得享有特权，即使是国家也不例外。

由于房地产合同种类的多样性、内容的差异性、牵涉社会利益的复杂性，法律、法规对于具体的房地产合同主体资格有严格的要求。

（二）房地产合同一般采取书面形式

我国《合同法》规定，合同既可以采取书面形式又可以采取口头形式。由于房地产法律关系具有相对稳定性，因此房地产合同一般采取书面形式，即要求房地产合同的当事人，将其相互之间的权利义务关系用文字记叙下来。由于房地产合同的内容完整、条文复杂，因此有些还是标准合同或者格式合同。

（三）房地产合同处于国家严密的管理控制之下

房地产对于国家、企事业单位、公民来说，都是一笔很重要的财富，它关系到经济的发展和社会的稳定，因此，国家对房地产合同进行严格的管理和控制。例如《城市房地产管理法》规定，土地使用者需要改变土地使用出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，同时相应调整土地使用权出让金；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；房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房产管理部门登记备案。

三、房地产合同的分类

按照不同的标准，房地产合同可以有不同的分类。如按合同内容的不同，可以将房地产合同分为房产合同和地产合同；按合同标的物的地理位置的不同，可以分为城市房地产合同和农村房地产合同；按合同标的物的用途不同，可以分为住宅用房地产合同和非住