

依据权威

根据《合同法》
和相关部委及其
他主管部门发布
的示范文本和参
考文本编写。

文本实用

精选企业经营活
动常用的18类合
同100个范本，根
据实际需要稍加
修改即可使用。

提示要点

详细解析每类合
同的签订要领、
法律风险及防范
对策，并辅以案
例参考。



企业常用合同

文书范本 · 风险防范 · 案例全集

杨健 李平 刘鹿 / 编著

QIYE CHANGYONG HETONG
WENSHU FANBEN
FENGXIAN FANGFAN
ANLI QUANJI



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

企业常用合同

文书范本·风险防范·案例全集

杨健 李平 刘鹿 / 编著

QIYE CHANGYONG HETONG
WENSHU FAN BEN
FENGXIAN FANGFAN
ANLI QUANJI



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

企业常用合同文书范本·风险防范·案例全集 / 杨健, 李平, 刘鹿编著. —北京: 中国法制出版社, 2011. 9

ISBN 978 - 7 - 5093 - 3128 - 6

I. ①企… II. ①杨… ②李… ③刘… III. ①企业 - 经济合同 - 基本知识 - 中国 IV. ①D923. 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 186874 号

策划编辑 谢玲玉

封面设计 李宁

企业常用合同文书范本·风险防范·案例全集

QIYE CHANGYONG HETONG WENSHU FANBEN · FENCXIAN FANGFAN · ANLI QUANJI

编著/杨健 李平 刘鹿

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787×1092 毫米 16

版次/2011 年 10 月第 1 版

印张/27.75 字数/401 千

2011 年 10 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 3128 - 6

定价: 78.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66017726

传真: 66031119

编辑部电话: 66066324

邮购部电话: 66033288

序 言

合同是当事人设立、变更、终止民事关系的协议。依法成立的合同，受法律保护。合同的内容是指合同的各项条款，是当事人通过文字将订立合同的合意条理化、体系化、固定化，是合同当事人权利义务确定的依据。合同条款可分为必要条款和一般条款。必要条款又称主要条款，是指根据合同的性质和当事人的特别约定所必须具备的条款，缺少这些条款将影响合同的成立；一般条款是指在合同中不是必须具备的条款，即使合同中不具备这些条款也不影响合同的成立，如有关履行期限、数量、质量等条款，在合同中即使缺少这些条款，也完全可以根据《合同法》第61条、第62条的规定填补漏洞后来实现合同的履行。《企业常用合同文书范本·风险防范·案例全集》作为理论和实际运用的参考，通过对一些企业常用合同的示范文本、参考文本中所体现出来的一些必备性的基础性条款，如标的条款、价格条款、交付条款、验收条款、生效条款及特殊（补充）条款等的具体示范，强化了合同管理，提高了合同履约率，它对于规范合同当事人的签约行为和经营行为，保护企业的合法权益，健全社会主义法制，起到了积极作用。因为企业的经济往来，主要是通过合同这一法律形式来实现的，企业履行合同的好坏，对社会经济秩序和国民经济的发展以及企业自身的经济效益有很大影响，而合同要实现适当、全面履行，首要的就是要把好合同签订关，而合同签订关的关键就是合同条款应当明确、肯定、完整，而且条款之间不能相互矛盾，合同内容也要符合《合同法》，否则将影响合同成立，生效和履行以及实现订立合同的目的。

根据国办发（1990）13号文件、国家工商局（1990）133号文件精神，合同示范文本制度已于1990年10月1日起在全国逐步推行。推行合同示范文本制度，就可以改变过去那种各自为战、各行其是、草率签约的混乱状况，对于维护正常的经济秩序有着十分重要的意义。本书中企业常用的合同范本是由长期工作在法律一线的北京市大瀚律师事务所的资深律师团队，根据各种企业的不同经营需求，精心挑选和拟订出国家、地方工商主管部门、各行业主管部门推行的企业常用的示范文本、参考文本供各种企业有目的地选择性使用，以加强企业合同示范文本管理，使合同管理规范化、科学化、法律化，是完善合同法律制度的又一项新的措施，是对合同法律制度的充实，其目的是指导、规范企业的合同订立行为，预防和减少交易纠纷，保护企业的合法权益，维护市场交易秩序。

本书较之于目前国内的其他同类书籍而言，具有以下特点：

首先，该书具有较强的指导性：本书在体例设计上构思独特，每一章节中有大量的同类的示范文本、参考文本，可以直接给各类企业提供具体的指导和帮助，并总结

出了该类合同在签订过程中企业可能会遇到的各种主要风险，提出了中肯、实用的风险防范措施，警示企业在签订合同时要有预防非法条款、显失公平条款、欺诈条款等的意识，最后再附上有关的法院判决的真实案例，为不熟悉有关法律、不懂得有关专业知识的企业提供具体的辅导和启示，可减少企业签约的盲目性和上当受骗事情的发生。

其次，本书具有很强的实用性：在选择企业常用合同范本时，优先选用了国家、地方推广的最新的一些示范文本，参考文本，这些合同范本内容比较详细，具体条款完备，各项条款是严格依据《合同法》等有关法规制订的，企业按照这些范本格式签订合同时可以防止出现违法条款，所使用的合同条款平等地规定了各方权利和义务，可杜绝显失公平的“霸王条款”发生，有利于合同仲裁机构和人民法院及时解决合同纠纷，保护企业的合法权益，保障国家和社会公共利益不受侵害。

最后，本书具有系统性、知识性：本书集中关注了《合同法》中规定的买卖合同，供用电、水、气、热力合同，赠与合同，借款合同，租赁合同，加工承揽合同，建设工程合同，运输合同，保管合同，委托合同，行纪合同，居间合同等有名合同，及企业常用的劳动合同，知识产权合同，服务合同，保险合同，银行、期货、证券、信托合同，涉外商业贸易合同等的示范文本建设、签订要领及风险防范措施，以中外法学界对合同领域的最新研究成果，以及司法实践中的前沿理论，理论联系实际，系统地进行了归纳、整理，以点带面，重点突出，具有很强的实用性、知识性、可读性、是企业常备案头的工具书，合同知识手册。

希望本书的出版，能对众多经营单位、广大群众快速有效地签订各类合同带来帮助，也能给广大律师等法律工作者、企业法律顾问带来便利。

本书编写过程中，留学德国博士贾楠律师参与了部分章节的编写与修改。感谢刘鹿律师对全书所做的校对工作。

因撰写时间仓促，难免有不足之处。希望广大读者提出宝贵意见，批评指正。

编者
辛卯年夏

目 录

第一编 有名合同编

第一章 买卖合同 / 3

一、买卖合同范本 / 3

- (一) 商品房买卖合同 (GF-2007-0171) / 3
- (二) 土地使用权转让合同 (参考文本) / 10
- (三) 二手房买卖合同 (北京市示范文本) / 12
- (四) 二手房买卖合同 (深圳市示范文本) / 20
- (五) 工业品买卖合同 (GF-2000-0101) / 26
- (六) 化肥买卖合同 (GF-2000-0102) / 28
- (七) 木材买卖 (订货) 合同 (GF-2000-0104) / 29
- (八) 北京市家具买卖合同 (BF-2009-0103) / 30
- (九) 停车场地买卖合同 (参考文本) / 31
- (十) 旧机动车买卖合同 (BF-2002-0104) / 33
- (十一) 汽车销售合同 (参考文本) / 35
- (十二) 农副产品买卖合同 (GF-2000-0151) / 38
- (十三) 棉花买卖合同 (GF-2000-0153) / 40
- (十四) 粮食买卖合同 (GF-2000-0152) / 41
- (十五) 煤炭买卖合同 (GF-1999-0109) / 42
- (十六) 煤矿机电产品买卖合同 (GF-2000-0108) / 43
- (十七) 服装购销合同 (参考文本) / 44
- (十八) 药品购销合同 (参考文本) / 46

二、企业常用买卖合同风险防范 / 48

- (一) 企业签订买卖合同要领 / 48
- (二) 企业签订买卖合同主要风险及防范 / 50

三、企业常用买卖合同参考案例 / 51

【案例】王某与某开发商商品房买卖合同纠纷案 / 51

第二章 供用电、水、气、热力合同 / 54

一、供用电、水、气、热力合同范本 / 54

- (一) 城市供用水合同 (GF-1999-0501) / 54
- (二) 城市供用气合同 (GF-1999-0502) / 57
- (三) 城市供用热力合同 (GF-1999-0503) / 60
- (四) 高压供电合同 (示范文本) / 63

二、企业常用供用电、水、气、热力合同风险防范 / 69

- (一) 企业签订供用电、水、气、热力合同要领 / 70
- (二) 企业签订供用电、水、气、热力合同主要风险及防范 / 71

三、企业常用供用电、水、气、热力合同参考案例 / 72

【案例】供热采暖合同纠纷案 / 72

第三章 赠与合同 / 74

一、赠与合同范本 / 74

- (一) 赠与合同 (GF-2000-1301) / 74
- (二) 房屋赠与合同 (参考文本) / 75
- (三) 债权及股票附负担赠与合同 (参考文本) / 76
- (四) 附期限动产赠与合同 (参考文本) / 77
- (五) 捐赠合同 (CH-01-0801) / 78

二、企业常用赠与合同风险防范 / 80

- (一) 企业签订赠与合同要领 / 80
- (二) 企业签订赠与合同主要风险及防范 / 81

三、企业常用赠与合同参考案例 / 82

【案例】赠与合同纠纷案 / 82

第四章 借款合同 / 84

一、借款合同范本 / 84

- (一) 房产抵押借款合同 (沈阳市典当行业协会推荐文本) / 84
- (二) 抵押担保借款合同 (农业发展银行 1996 年示范文本) / 86
- (三) 保证担保借款合同 (农业发展银行 1996 年示范文本) / 88
- (四) 委托贷借款合同 (参考文本) / 90
- (五) 建设工程借款合同 (参考文本) / 92

二、企业常用借款合同风险防范 / 93

- (一) 企业签订借款合同要领 / 94
- (二) 企业签订借款合同风险防范 / 95

三、企业常用借款合同参考案例 / 97

【案例】公司借款合同纠纷案 / 97

第五章 租赁合同 / 99

一、租赁合同示范文本 / 99

(一) 租赁合同 (GF-2007-0601) / 99

(二) 房屋租赁合同 (GF-2000-0602) / 100

(三) 柜台租赁合同 (GF-2000-0603) / 102

(四) 建筑施工物资租赁合同 (GF-2000-0604) / 103

(五) 人民防空工程租赁使用合同 (GF-2002-0605) / 105

(六) 北京市汽车租赁合同纠纷案 (BF-2003-0604) / 108

(七) 北京市市场场地租赁合同 (试行) (BF-2002-0602) / 112

二、企业常用租赁合同风险防范 / 115

(一) 企业签订租赁合同要领 / 116

(二) 企业签订租赁合同风险防范 / 117

三、企业常用租赁合同参考案例 / 118

【案例】租赁合同纠纷案 / 118

第六章 加工承揽合同 / 120

一、加工承揽合同范本 / 120

(一) 加工合同 (GF-2000-0301) / 120

(二) 定作合同 (GF-2000-0302) / 121

(三) 承揽合同 (GF-2000-0303) / 123

(四) 北京市汽车维修合同 (北京市示范文本) / 124

(五) 测绘合同 (GF-2000-0306) / 127

(六) 修缮修理合同 (GF-2000-0307) / 132

(七) 广告发布业务合同 (GF-92-0305) / 133

二、企业常用加工承揽合同风险防范 / 135

(一) 企业签订加工承揽合同要领 / 135

(二) 企业签订加工承揽合同风险防范 / 136

三、企业常用加工承揽合同参考案例 / 137

【案例】加工承揽合同纠纷案 / 137

第七章 建设工程合同 / 139

一、建设工程合同范本 / 139

(一) 建设工程施工合同 (参考文本) / 139

- (二) 建设工程委托监理合同 (参考文本) / 191
- (三) 北京市家庭居室装饰装修工程施工合同 (BF-2003-0203) / 198
- (四) 建设工程造价咨询合同 (参考文本) / 205
- (五) 建设工程施工专业分包合同 (GF-2003-0213) / 211
- (六) 建设工程施工劳务分包合同 (CF-2003-0214) / 229
- (七) 建设工程招标代理合同 (GF-2005-0215) / 240

二、企业常用建设工程合同风险防范 / 249

- (一) 企业签订建设工程合同要领 / 250
- (二) 企业签订建设工程合同风险防范 / 251

三、企业常用建设工程合同参考案例 / 251

【案例】建设工程合同纠纷案 / 251

第八章 运输合同 / 254

一、运输合同范本 / 254

- (一) 北京市道路货物运输合同 (BF-2006-0401) / 254
- (二) 水路货物运输合同 (GF-97-0404) / 257
- (三) 水水联运货物运单 (GF-97-0407) / 258
- (四) 航次租船合同 (GF-97-0405) / 260
- (五) 港口作业合同 (GF-97-0408) / 261
- (六) 国内快递服务协议 (GF-2008-0410) / 262

二、企业常用运输合同风险防范 / 262

- (一) 企业签订运输合同要领 / 263
- (二) 企业签订运输合同风险防范 / 263

三、企业常用运输合同参考案例 / 264

【案例】公路货物运输合同纠纷案 / 264

第九章 保管合同 / 266

一、保管合同范本 / 266

- (一) 保管合同 (GF-2000-0801) / 266
- (二) 仓储合同 (GF-2000-0901) / 267

二、企业常用保管合同风险防范 / 268

- (一) 企业签订保管合同要领 / 268
- (二) 企业签订保管合同风险防范 / 270

三、企业常用保管合同参考案例 / 271

【案例】王某与某小区物业公司保管合同纠纷案 / 271

【案例】覃某某与中南物业公司保管合同纠纷案 / 272

第十章 委托合同 / 274

一、委托合同范本 / 274

- (一) 委托合同 (GF-2000-1001) / 274
- (二) 自费出国留学中介服务委托合同 (示范文本) / 275
- (三) 物业管理委托合同 (GF-97-1010) / 279

二、企业常用委托合同风险防范 / 285

- (一) 企业签订委托合同要领 / 285
- (二) 企业签订委托合同风险防范 / 286

三、企业常用委托合同参考案例 / 288

【案例】因客观原因无法履行合同致使委托合同目的落空，受托人是否构成违约 / 288

【案例】上海某实业有限公司与马某某、某某律师事务所委托合同纠纷案 / 289

第十一章 行纪合同 / 291

一、行纪合同范本 / 291

行纪合同 (GF-2000-1101) / 291

二、企业常用行纪合同风险防范 / 292

- (一) 企业签订行纪合同要领 / 292
- (二) 企业签订行纪合同主要风险及防范 / 292

三、企业常用行纪合同参考案例 / 294

【案例】某餐饮有限公司与某酒业公司行纪合同纠纷案 / 294

第十二章 居间合同 / 297

一、居间合同范本 / 297

- (一) 居间合同 (GF-2000-1201) / 297
- (二) 北京市房屋出租居间合同 (试行) (BF-2001-1202) / 298
- (三) 北京市房屋承租居间合同 (试行) (BF-2001-1203) / 301

二、企业常用居间合同风险防范 / 304

- (一) 企业签订居间合同要领 / 304
- (二) 企业签订居间合同主要风险及防范 / 304

三、企业常用居间合同参考案例 / 305

【案例】某房地产经纪有限公司与刘某某居间合同纠纷案 / 305

第二编 无名合同编

第十三章 劳动合同 / 309

一、劳动合同范本 / 309

- (一) 北京市劳动合同(固定期限) / 309
- (二) 北京市劳动合同(无固定期限) / 311
- (三) 上海市劳动合同(示范文本) / 314
- (四) 集体劳动合同(参考文本) / 319
- (五) 非全日制从业人员劳动合同(北京市示范文本) / 323
- (六) 劳务派遣合同(北京市示范文本) / 324
- (七) 劳动保密协议(参考文本) / 326

二、企业常用劳动合同风险防范 / 328

- (一) 企业签订劳动合同要领 / 328
- (二) 企业签订劳动合同主要风险及防范 / 329

三、企业常用劳动合同参考案例 / 330

【案例】劳动合同纠纷案 / 330

第十四章 知识产权合同 / 332

一、知识产权合同范本 / 332

1. 商标合同范本 / 332

- (一) 注册商标使用许可合同(参考文本) / 332
- (二) 注册商标转让合同(参考文本) / 334

2. 专利合同范本 / 335

- (一) 技术转让(专利实施许可)合同(示范文本) / 335
- (二) 技术转让(专利申请权)合同(示范文本) / 340

3. 计算机软件合同范本 / 345

计算机软件使用许可合同(参考文本) / 345

4. 文化产品与著作权合同范本 / 353

- (一) 图书出版合同(参考文本) / 353
- (二) 演出合同(参考文本) / 354

二、企业常用知识产权合同风险防范 / 356

- (一) 企业签订知识产权合同要领 / 356
- (二) 企业签订知识产权合同主要风险及防范 / 356

三、企业常用知识产权合同参考案例 / 358

【案例】注册商标使用合同纠纷案 / 358

第十五章 服务合同 / 360

一、服务合同范本 / 360

1. 旅游合同范本 / 360

(一) 国内旅游合同 (BF-2009-2705) / 360

(二) 出境旅游合同 (BF-2009-2702) / 367

2. 瘦身美容服务合同范本 / 374

瘦身美容服务合同 (参考文本) / 374

3. 婚介服务合同 / 377

天津市婚姻介绍服务合同 (JF-2008-034) / 377

4. 婚纱摄影服务合同 / 380

北京市婚纱摄影服务合同 (BF-2009-0310) / 380

5. 广告服务合同范本 / 383

(一) 户外广告发布委托合同 (参考文本) / 383

(二) 户外广告牌租用协议 (参考文本) / 385

(三) 网络广告服务合同 (参考文本) / 387

二、常用服务合同的风险防范 / 390

(一) 签订服务合同要领 / 390

(二) 签订服务合同主要风险及防范 / 390

三、常用服务合同参考案例 / 392

【案例】旅游服务合同纠纷案 / 392

【案例】医疗美容服务合同纠纷案 / 393

第十六章 保险合同 / 396

一、保险合同范本 / 396

(一) 财产保险合同 (参考文本) / 396

(二) 建筑工程一切险保险合同 (参考文本) / 400

(三) 国内水路、铁路货物运输保险合同 (参考文本) / 402

(四) 航空运输货物保险合同 (参考文本) / 404

二、企业常用保险合同风险防范 / 407

(一) 企业签订保险合同要领 / 407

(二) 企业签订保险合同主要风险及防范 / 408

三、企业常用保险合同参考案例 / 409

【案例】保险合同纠纷案 / 409

第十七章 银行、期货、证券合同 / 411

一、银行、期货、证券合同范本 / 411

(一) 网上企业银行服务协议 (参考文本) / 411

(二) 期货交易代理合同 (参考文本) / 414

(三) 股票承销协议 (参考文本) / 415

二、企业常用银行、期货、证券合同风险防范 / 418

(一) 企业签订银行、期货、证券合同要领 / 418

(二) 企业签订银行、期货、证券合同主要风险防范 / 418

三、企业常用银行、期货、证券合同参考案例 / 419

【案例】期货经纪合同纠纷案 / 419

第十八章 涉外商业贸易合同 / 421

一、涉外商业贸易常用合同范本 / 421

(一) 中外货物买卖合同 (C&F 或 CIF 条款) (参考文本) / 421

(二) 中外补偿贸易合同 (参考文本) / 424

(三) 货物进口合同 (参考文本) / 427

二、企业常用涉外商业贸易常用合同风险防范 / 430

(一) 企业签订涉外商业贸易常用合同要领 / 430

(二) 企业签订涉外商业贸易常用合同主要风险防范 / 430

三、企业常用涉外商业贸易常用合同参考案例 / 431

【案例】涉外合同纠纷案 / 431

参考书目 / 433

第一编 >

有名合同编

企业常用合同
文书范本·风险防范·案例全集

QIYE CHANGYONG HETONG
WENSHU FANBEN
FENGXIAN FANGFAN
ANLI QUANJI

第一章 买卖合同

一、买卖合同范本

(一) 商品房买卖合同 (GF-2007-0171)

商品房买卖合同 (GF-2007-0171)

商品房买卖合同范本说明

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。

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: _____

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：