



房地产合同实务

主编 符启林 邵挺杰

法律出版社

房地产合同实务

主 编:符启林 邵挺杰

撰稿人:(以姓氏拼音为序)

董 涛	冯 慧	冯 培	符启林
胡国栋	李德才	李 健	李瑞超
李晓民	刘 瑛	蹇一欣	邵挺杰
王 曦	吴 军	谢永江	肖玲玲
张晋阳			

法律出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产合同实务/符启林,邵挺杰主编. —北京:法律出版社, 2002. 3

ISBN 7-5036-3650-5

I. 房… II. ①符…②邵… III. 房地产业-经济合同
IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 098005 号

出版/法律出版社	总发行/中国法律图书公司
印刷/北京四季青印刷厂	经销/新华书店
责任印制/陶松	责任校对/杜进
开本/A5	印张/16.375 字数/410 千
版本/2002 年 5 月第 1 版	2002 年 5 月第 1 次印刷
法律出版社地址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)	
电子信箱/pholaw@public.bta.net.cn	
传真/(010)88414115	
电话/(010)88414121(总编室)	(010)88414135(责任编辑)
中国法律图书公司地址/北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层(100037)	
传真/(010)88414897	
电话/(010)88414899 88414900	
(010)62534456(北京分公司)	(010)65120887(西总布营业部)
(010)88414934(科原大厦营业部)	(010)88960092(八大处营业部)
(021)62071679(上海公司)	
商务网址/www.chinalaw-book.com	
出版声明/版权所有,侵权必究。	
书号:ISBN 7-5036-3650-5/D·3285	
定价:29.00 元	
(如有缺页或倒装,本社负责退换)	

主 编 简 介

符启林,男,1954年7月出生于海南省临高县,先后就读于华南师范大学、北京大学、中国政法大学,获学士、硕士、博士等学位,为我国经济法学专业第一届博士研究生,现为中国政法大学教授、经济法研究中心副主任、经济法学专业硕士研究生导师组组长,中国法学会民法学经济法学研究会常务理事、副秘书长,中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员,北京炜衡律师事务所律师。1997年在香港李宇祥律师事务所工作,1998—1999年加拿大约克大学法学院访问学者,现为美国哥伦比亚大学法学院访问学者。

主要研究领域:房地产法、证券法。

主要学术著作:《房地产法》、《城市房地产开发用地法律制度研究》、《中国证券交易法律制度研究》、《金融法理论与实务》(6卷本)、《经济法概论》、《涉外经济法》、《律师常用文书范本》等。

邵挺杰,男,1965年11月出生于广东佛山。中国政法大学经济法专业法学硕士,从事法学教育和律师实践十七年,现任教于广州大学法学院,并受聘担任广州仲裁委员会仲裁员、广州市法学会副秘书长、广州企业法律顾问协会理事、广州天地律师事务所律师及高级顾问、广东省证监会《证券法》巡回讲师团高级讲师等职。由国家出版社出版或国家级刊物发表的主要著作或论文有:《证券法》、《中国证券交易法律制度研究》、《法律基础知识教程》、《境外夫妻共同财产的查实途径》、《论“条约必须遵守”——兼论中英两国在条约遵守方面的有关问题》等。

法律出版社征稿启事

近年来,伴随着国家法治建设的进程,法律出版社作为我国历史最悠久的国家级法律专业出版社,取得了长足发展。法律出版社的成长离不开多年来关怀着我们的读者,更离不开对我们大力支持、诚心提携的作者。

在此,我们真诚希望关心、相信我们的作者,把那些治国安邦的行为准则,指导系统工作的“金科玉律”,传道、授业、解惑的“四书五经”,特别是那些穷天人之际,通古今之变,成一家之言,足以开启民智,领潮头之先的传世之作,放心大胆地交给我们出版。

我们庄严地承诺:将以最好的编辑和装帧质量,最广泛有效的发行渠道,最丰厚诱人的润笔稿酬和合作条件,使您的大作风行于世,继“立功”、“立德”之后,助您完成“立言”这不朽之业。

征稿范围:

立法司法行政执法部门工作用书,法律职业人员工作用书,法律院校教材及教辅用书,各类资格、学历考试法学参考用书,法学学术著作,法学译著,法律知识读物,法律实务及案例读物,法律工具书。

投稿地址:北京市西三环北路甲 105 号科原大厦 A 座 4 层

邮 编:100037

总 编 室:010-88414121 010-88414122

策划编辑:010-88414134 010-88414135

编 辑 室:010-88414127 010-68710321

传 真:010-88414115

电子信箱:pholaw@public.bta.net.cn

目 录

第一篇 地 产 合 同

一、国有土地(成片开发)使用权出让合同	(1)
二、国有土地(宗地)使用权出让合同	(18)
三、国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出 让合同)	(30)
四、国有土地使用权转让合同	(45)
五、国有土地使用权租赁合同	(65)
六、国有土地使用权抵押合同	(76)
七、国有土地使用权赠与合同	(91)
八、集体土地征用安置补偿协议	(102)
九、外商投资企业土地使用合同	(114)
十、农村土地承包合同	(124)

第二篇 建设工程合同

一、房地产工程勘察设计合同	(135)
二、建设工程施工合同	(144)
三、建设工程监理合同	(163)
四、建设工程装修合同	(177)
五、建设工程承包合同(总包、分包)	(185)

2 房地产合同实务

第三篇 房 产 合 同

一、商品房预售合同	(197)
二、外销商品房预售合同	(220)
三、商品房买卖合同	(231)
四、外销商品房买卖合同	(249)
五、商品房抵押贷款合同	(266)
六、二手房买卖合同	(280)
七、私房买卖合同	(295)
八、房屋抵押合同	(304)
九、房屋租赁合同	(318)
十、房屋赠与合同	(338)
十一、房屋拆迁安置补偿合同	(344)
十二、房屋修缮合同	(355)
十三、房屋保险合同	(362)

第四篇 物业管理合同

一、前期物业管理合同	(375)
二、物业管理委托合同	(395)
三、业主公约	(414)
四、业主委员会章程	(447)

第五篇 综合性合同

一、房地产项目合作开发合同	(459)
二、房地产项目转让合同	(471)
三、房地产估价合同	(480)

四、房地产代理销售合同	(487)
五、房地产开发物资购销合同	(495)
六、房地产项目借款合同	(502)

第一篇 地产合同

一、国有土地(成片开发)使用权出让合同

(一)国有土地(成片开发)使用权出让合同概述

1. 国有土地(成片开发)使用权出让合同的概念和特征

我国的土地市场分为两级:一级市场是土地使用权出让市场;二级市场是土地使用权交易市场,包括土地使用权的转让、出租、抵押等。一级市场即土地使用权出让市场是土地作为商品经营和进入流通的第一步,反映了国家土地所有者与土地使用者之间的商品经济关系。一级市场是二级市场的前提和基础,没有土地使用权的出让就没有土地使用权的交易。

我国土地使用权系指使用权人利用国有土地进行房地产开发并进行房地产交易的权利。根据《城镇国有土地使用权出让和转让条例》第8条以及《城市房地产管理法》第7条的规定,土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

成片土地出让合同是指出让方即国家与受让方即土地使用者经过协商,达成将一定规模的国有土地使用权出让给土地使用者,由土地使用者开发经营的一致意见。成片土地出让合同主要是明确土地使用者获得国有土地使用权进行土地开发经营的法律关系,明确土地使用者开发利用土地的权利和各项限制条件,明确土地出让方与受让方在土地供应、使用中的责任。成片土地出让合同具有以下特征:

(1)出让方具有确定性。国有土地的出让方是国家,具体而言,

2 房地产合同实务

是国家依法授权的市、县地方人民政府,由地方人民政府的土地管理部门作为合同签约的甲方。

(2)标的具有限制性。出让的只是土地使用权。根据国有土地所有权与使用权相分离的原则,出让的只是土地使用权,土地所有权仍属于国家。

(3)对象具有惟一性。出让的必须是国有土地,农村集体经济组织所有的土地必须经征用为国有土地后,才能出让。而且出让的一般是毛地,即未进行土地的开发、基础设施的建设,不能直接作为建设用地的土地。

(4)受让方的目的具有间接性。土地的受让者一般并不在整个土地使用期限内直接使用土地,其取得土地使用权的目的是进行土地的开发,使之形成建设条件,进而转让予他方。

(5)土地开发具有漫长性。在成片土地开发过程中,由于土地是国有的,出让的仅仅是土地使用权,行为的发起人是政府,并且土地在开发利用过程中受到一定的法律限制,因此合同的拟定需要花费较长的时间,土地的开发也是一个相对漫长的过程。

2. 签订国有土地(成片开发)使用权出让合同应注意事项

(1)起草合同必须了解相关的法律、法规

在起草成片土地出让合同的过程中,除了解《合同法》的基本原则外,还需掌握《城市房地产管理法》、《土地管理法》、《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》等法律和行政法规,以保证合同条文的内容符合这些法律、法规的规定。

(2)对合同的主要内容应心中有数

根据国家土地管理局和国家工商行政管理局颁发的合同示范文本并参考地方实际应用的合同文本,成片土地出让合同的主要内容包括:合同当事人的身份及特征;订立合同的法律依据;合同的标的物;双方的权利和义务;特写词语的定义;出让土地的位置、面积和出让年限;土地的用途;土地费用及支付方法;土地使用权的转让、出

租、抵押的条件;土地使用期届满的处理以及违约责任等。

(3) 注意审查出让土地的权限和程序的合法性

首先,按照法律、法规和国务院的规定,出让国有土地使用权的土地面积与政府的级别有关。出让耕地一千亩以上,其他土地二千亩以上的,由国务院批准;出让耕地一千亩以下、三亩以上,其他土地二千亩以下、十亩以上的,由省、自治区、直辖市人民政府批准;出让耕地三亩以下、其他土地十亩以下的,由县级人民政府批准。其次,根据法律的规定,出让土地须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟定年度出让土地总面积方案,并报国务院或省级以上人民政府批准。

因此,要审查成片土地出让合同的合法性,必须明确出让方的权限是否符合规定的级别、出让的土地是否在经批准的总面积方案范围内。

(4) 需要对子项地块的开发、转让等作出有关约定

成片开发的土地规模比较大,开发周期也比较长。一般来说,开发是分期进行的,转让也是分割转让的。因此,在成片土地出让合同中首先要肯定分期开发和分割转让行为存在的客观性,其次是对子项地块的开发、转让在开发进度、开发要求、转让的限制等方面作出约定。特别是要注意与转让条件的关系,一般应就子项地块的土地出让金支付情况、土地使用权证书取得情况及土地投资开发情况,来规定转让的条件。

(5) 明确土地费用与土地状态以及取得土地使用权证的关系

成片土地出让一般都是毛地,即是从非城市建设用地转化为城市建设用地,在这个转化过程中需要征用农村土地,因此在合同中应明确征地所需要的费用由谁承担,相应的与农村经济组织所发生的各种关系由谁协调。同时,由于成片开发的土地规模比较大,开发的时间也比较长,一般不可能一次性交付土地使用权出让金并获得土地使用权证,所以在合同中不仅要规定每一期付款的数额,而且要明确每一期付款的作用,尤其是与分期取得国有土地使用权证的关系。

(6) 注意与政府之间关系的处理和责任的划分

在成片土地开发中,需要建设大量的公用设施,这也是成片土地是否能够进一步分割转让、供其他土地使用者使用的必要条件。但公用设施的建设和使用涉及与政府的关系,因此在合同中一定要明确公用设施的投资来源、建设范围、责任承担,以及公用设施建成后的产权归属。成片土地开发在一个地区虽然具有相对独立性,但它与周边环境的关系是不能割裂的,必然会受到开发建设条件的制约。因此在合同中要规定,政府对于开发建设必须提供保障条件,否则,政府应当承担相应的责任。同时对于办理规划审批手续,合同也应该明确责任方,以避免影响与政府的关系,造成工期延误及更大的损失。

(7) 注意签订合同的若干技术细节

签订成片土地出让合同,是一项技术性较强的工作,因此要特别注意若干技术细节。关于出让年限:成片开发土地一般按综合用地50年对待,也有分别按各子项用地的使用性质确定出让年限;关于土地使用期届满的处理:法律规定了国有土地出让限期使用制度,但对土地使用期届满的续期使用没有明确而可操作的规定,因此应当在合同中作出为适应今后法律的弹性规定;关于建设期限:众所周知,成片土地的开发周期较长,开发过程中还会存在许多不可预见因素,而合同必须按照法律对闲置土地作出惩罚性规定。因此,合同应对建设期限作尽可能准确的估计并留下调整的余地,同时对调整的条件和程序作出相关规定;关于定金比例:按照一般商品的交易,定金比例一般不超过货物总额的20%。成片开发土地的地价总额比较大,定金一般不超过总地价的5%;关于出让土地的位置、边界和面积:合同中除了以文字描述地块位置和边界外,还应附以“地理位置图”。在合同签订时,一般均未进行界桩定点,所以应对出让土地的实际面积如何界定作出规定。

(二)合同范本

国有土地使用权出让合同 (成片开发土地出让合同)

第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

出让方：中华人民共和国_____省(自治区、直辖市)_____市(县)土地管理局(以下简称甲方)

受让方：_____ (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》和国家及地方有关规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，通过友好协商，订立本合同。

第二条 甲方依据法律和本合同规定出让土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。地下资源、埋藏物及市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条 乙方根据本合同受让的土地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动，其合法权益受法律保护；但不得进行中华人民共和国法律所不允许的活动。乙方负有依法开发、利用、保护土地的义务。

第二章 定 义

第四条 本合同所使用的特写词语定义如下：

4.1 “地块”指本合同项下甲方向乙方出让土地使用权的土地的地理范围，即本合同第五条界定的范围。

4.2 “子项地块”指地块范围内分割成的若干部分。

4.3 “总体规划”指经中国政府批准的_____开发区域的土地利用和开发建设总体规划。

6 房地产合同实务

4.4 “成片开发规划”指依据总体规划编制的、经中国政府批准的在受让土地使用权范围内进行各项建设的具体布置、安排,以及开发后的土地利用方案。

4.5 “公用设施”指依照成片开发规划对地块进行综合性的开发建设,建成的供水、排水、供电、供热、道路、通信等供公共使用的设施。

第三章 出让地块的范围、面积和年限

第五条 甲方出让给乙方的地块位于_____ (具体位置见附件3 _____地块地理位置图)。

第六条 第五条所指地块总面积为_____平方米。

第七条 本合同项下的土地使用权出让年限为_____年;自取得该地块《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第四章 土地用途

第八条 本合同项下的出让地块,按照批准的总体规划是建立一个以开办和经营工业项目(建设项目)为主的工业区(综合区),亦准许_____ %用地开办一些与之相配套的生产和生活服务设施。(注:根据具体情况定)

第九条 本合同附件1《土地使用条件》是本合同的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

甲方为乙方开发利用土地提供必要的保障条件,协调政府有关部门及时解决市政配套。

第十条 在出让期限内,乙方如需改变本合同第八条规定的土地用途和《土地使用条件》,应当取得甲方同意,并依照有关规定重新签订土地使用权出让合同,调整土地使用权出让金,并办理土地使用权变更登记手续。

第五章 土地费用及支付

第十一条 乙方同意按本合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费、乙方向第三方转让时的土地增值税以及国家有关

税(费)。

第十二条 该地块的土地使用权出让金为每平方米____元人民币,总额为____元人民币。

第十三条 本合同经双方签字后____日内,乙方须以现金支票或现金向甲方缴付计土地使用权出让金总额的____%共____元人民币,作为履行合同定金。定金抵作出让金。

乙方应在签订本合同____日内,支付完全部土地使用权出让金。

第十四条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后____日内,依照规定申请办理土地使用权登记手续,领取《中华人民共和国国有土地使用证》,取得土地使用权。

第十五条 乙方同意从____年开始,按政府规定逐年缴纳土地使用费,缴纳时间为当年____月____日。土地使用费每年每平方米为____元人民币。

第十六条 除合同另有规定外,乙方应在本合同规定的付款日或付款日之前,将合同要求支付的费用汇入甲方的银行帐户内。银行名称:____银行____分行,帐号为____。

甲方银行、帐号如有变更,应在变更后____日内以书面形式通知乙方。由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何迟延收费,乙方均不承担违约责任。

第六章 土地使用权转让

第十七条 乙方在实施成片开发规划,并完成全部公用设施建设,形成工业用地和其他建设用地条件(除土地出让金项目连续投资必须达到投资总额的____%,或建成面积达到设计总面积的____%,或根据具体情况定)后,有权将合同项下全部或部分地块的余期使用权转让(包括出售、交换和赠与)。

第十八条 土地使用权转让的受让人除法律另有规定外,可以为中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。

双方签订的转让合同,不得违背中华人民共和国的法律、法规和本合同的规定。

第十九条 乙方在作出转让决定____日前应通知甲方。转让双方在转让合同签字后____日内,应将转让合同及其附件的正本送交当地土地管理部门,申请办理土地使用权变更登记手续,换领土地使用证,并按照国家有关规定缴纳土地增值税。

第二十条 自转让合同生效之日起,本合同和土地使用权登记文件中所载明的权利和义务随之转移。

第二十一条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的,应当经甲方和房产管理部门批准,并依照规定办理过户手续。

第七章 土地使用权出租

第二十二条 乙方按本合同规定完成全部或部分地块的公用设施并建成通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地上建筑物后,有权作为出租人将合同项下全部或部分地块余期使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用。

第二十三条 出租人与承租人签订的租赁合同不得违背中华人民共和国法律、法规和本合同的规定。

第二十四条 土地使用权随同地上建筑物、其他附着物出租,出租人应当依照规定办理有关登记手续。

第二十五条 本合同项下的全部或部分地块使用权出租后,出租人必须继续履行本合同。

第八章 土地使用权抵押

第二十六条 乙方有权将合同项下全部或部分地块余期使用权向一个或数个抵押人作出一个或数个抵押。抵押人与抵押权人签订的抵押合同不得违背中华人民共和国的法律、法规和本合同的规定。

每一抵押所担保的债务必须是乙方为开发本合同项下地块所承担的债务。

第二十七条 乙方在作出抵押决定____日前应通知甲方。乙方在抵押合同签字后____日内应将抵押合同以及由此获得的经公证的期票(或贷款协议)及有关附件正本送交当地土地管理部门,申请办

理土地使用权抵押登记。

依照有关规定处分抵押财产而取得被抵押土地使用权的抵押权人或第三人,应在实现抵押权后____日内,办理土地使用权变更登记手续。

第二十八条 依据第二十七条而取代乙方抵押权人或第三人,享有并承担合同规定的权利和义务。

第九章 期限届满

第二十九条 本合同规定的使用年限届满,甲方有权无偿收回出让地块的使用权,并无偿取得地块建筑物及其他附着物所有权。土地使用者应当交还土地使用证,并依照规定办理土地使用权注销登记手续。

第三十条 本合同规定的使用年限届满,乙方如需继续使用该地块,须在期满——天前向甲方提交续期申请书,并经甲方同意在重新确定土地使用权出让年限和出让金及其他条件后,签订续期出让合同,并重新办理土地使用权登记手续。

第三十一条 本合同存续期间,在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,甲方可以依照法定程序提前收回出让地块的使用权,并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际状况给予相应的补偿。

第十章 不可抗力

第三十二条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不负责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。

第三十三条 遇有不可抗力的一方,应在____小时内将事件的情况以信件或电报(电传或传真)的书面方式通知另一方,并且在事件发生后____日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的报告。

第十一章 违约责任

第三十四条 如果一方未履行本合同规定的义务,应承担违约