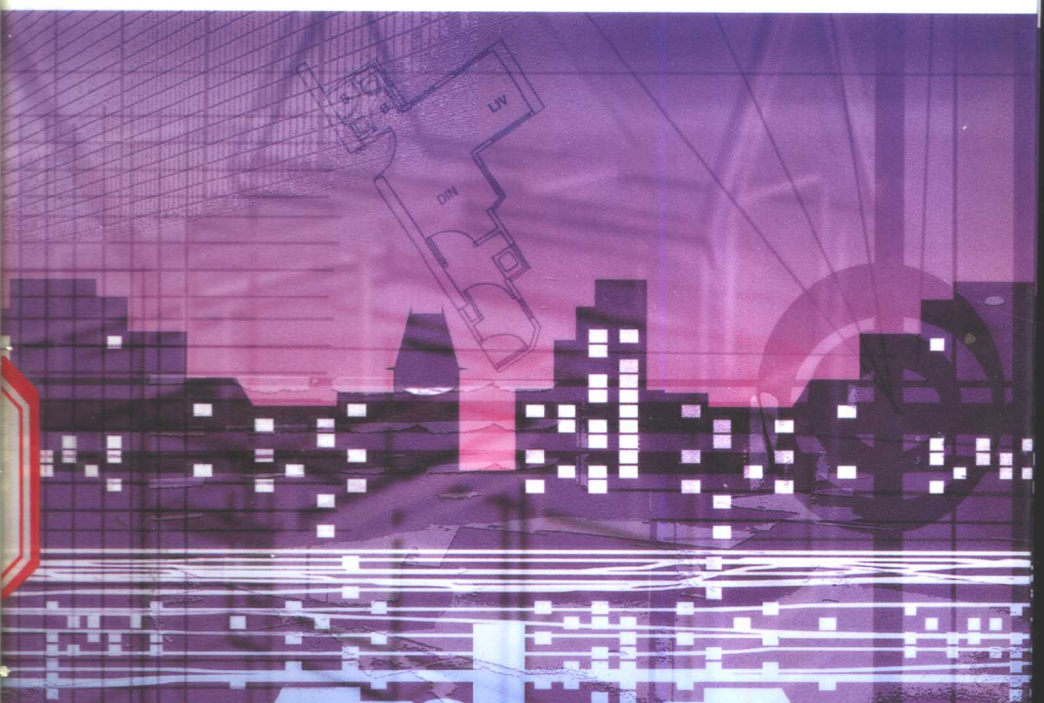


商品房买卖合同 操作指导

SHANGPINFANG MAIMAI HETONG
CAOZUO ZHIDAO

■ 主编 金 鹰



科学技术文献出版社

商品房买卖合同 操作指导

主 编：金 鹰

编写人员：陈月棋 王 晖 赵全强

科学技术文献出版社

Scientific and Technical Documents Publishing House

北 京

图书在版编目(CIP)数据

商品房买卖合同操作指导/金鹰主编. -北京:科学技术文献出版社,
2003.1

ISBN 7-5023-4213-3

I. 商… II. 金… III. 住宅-商品交易-合同-基本知识-中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 104452 号

出 版 者:科学技术文献出版社

地 址:北京市复兴路 15 号(中央电视台西侧)/100038

图书编务部电话:(010)68514027,(010)68537104(传真)

图书发行部电话:(010)68514035(传真),(010)68514009

邮 购 部 电 话:(010)68515381,(010)68515544-2172

网 址:<http://www.stdph.com>

E-mail:stdph@istic.ac.cn;stdph@public.sti.ac.cn

策 划 编 辑:科 文

责 任 编 辑:陈家显

责 任 出 版:刘金来

发 行 者:科学技术文献出版社发行 全国各地新华书店经销

印 刷 者:三河市富华印刷包装有限公司

版 (印) 次:2003 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

开 本:850×1168 32 开

字 数:200 千

印 张:8

印 数:1~10000 册

定 价:12.00 元

© 版权所有 违法必究

购买本社图书,凡字迹不清、缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责调换。

(京)新登字 130 号

内 容 简 介

本书由浙江腾飞金鹰律师事务所精通房地产法律事务的多名律师编写。编者以现行法律、法规、规章、政策和国家标准为依据,结合丰富的办案经验,逐条解释《商品房买卖合同示范文本》(GF—2000—0171)的含义,阐述了当事人在签订合同时应当注意的事项,并附有大量案例加以说明。本书根据诚信原则,还提供了合同补充条款建议内容,供买卖双方参考。鉴于在商品房买卖过程中,买受人专业法律知识方面处于弱势地位的原因,本书内容侧重强调了买受人应当注意的事项,使买受人在阅读本书后能够避开各种购房“陷阱”。本书同时也指导房地产开发企业规范经营,是房地产开发企业的“规范之道”。

本书为帮助读者了解法律,附有与商品房买卖合同相关的主要法律、行政法规和部门规章。

我们所有的努力都是为了使您增长知识和才干

科学技术文献出版社是国家科学技术部所属的综合
性出版机构,主要出版医药卫生、农业、教学辅导,以及科技
政策、科技管理、信息科学、实用技术等各类图书。

贺

商品房买卖合同操作指导

出版

诚信为本

唐世定

二〇〇二·十二

唐世定同志系浙江省房地产业协会会长

序

律师业是专业性很强的行业,这不仅体现在与其他行业相比较,需要专门的“法律专业”知识与技能,还体现在律师界内部需要拥有专门从事与各行各业相应的“专业法律”事务的专业律师和专业律师事务所。由于我国律师制度起步较晚,专业化水平还不够高。然而,随着社会经济的不断发展,社会分工的日益细化,特别是我国加入WTO,专业化发展已是中国律师业发展不可避免的趋势。

浙江腾飞金鹰律师事务所在专业化发展方面作了很多有益的探索,目前已经成为专门从事房地产法律事务的专业律师事务所,为我们浙江律师界向专业化方向发展树立了很好的榜样。这次出版《商品房买卖合同操作指导》,就是腾飞金鹰律师事务所专业化发展的成果体现之一。主编金鹰是一位非常敬业的律师,爱钻研,擅管理,这本《商品房买卖合同操作指导》正是其组织全所律师共同钻研而成。参与编写的各位律师深谙房地产

领域的法律、法规与政策,并累积有多年办理房地产法律事务的经验。该书以建设部、国家工商行政管理总局于2000年9月印发的《商品房买卖合同示范文本》为底本,逐条进行了详细的法律解读,提供了相关的实际案例,还特别提示了各条款的注意事项。

通读全书,给人留下了很深刻的印象,本书理论联系实践,系统、全面,特别是具有很强的指导性和操作性,即使是一个非专业人士,只要认真阅读此书,也能对商品房买卖中的各种注意事项了然于心,真可谓是开发商的“规范之道”,购房者的“维权之灯”!希望腾飞金鹰律师事务所能再接再厉,多出成绩,造福社会。愿本书能成为广大读者在商品房买卖中的签约指南。

胡虎林 30/11

前 言

2000年9月,建设部、国家工商行政管理局对1995年印发的《商品房购销合同示范文本》进行修订,并更名为《商品房买卖合同示范文本》(下称《示范文本》)。

本所作为主要从事房地产法律服务的专业律师事务所,在《示范文本》推行后,就立即组织律师编写了《商品房买卖合同操作指导书(买受人版)》和《商品房买卖合同操作指导书(出卖人版)》,对《示范文本》逐条进行解释,阐述了当事人在签订商品房买卖合同时应当注意的事项。由于当时《示范文本》推行时间不长,两本《操作指导书》尚需完善,所以没有公开发行。

近期来,本所律师在办案过程中发现,相当一部分商品房买卖合同纠纷是由于合同约定不明而引发,还有一部分纠纷是因为个别房地产开发企业利用卖方市场优势在签订合同时约定了对买受人明显不利的条款而引发。如果买受人在签订合

同时能够全面、详细地了解《示范文本》内容和应当注意的事项,买卖双方都能诚信规范地签订合同,大部分纠纷是可以避免的。鉴于上述原因,我所决定将两本《操作指导书》结合在一起公开出版发行。

由于在商品房买卖过程中,买受人在专业法律知识方面处于弱势,所以本次出版的《商品房买卖合同操作指导》侧重强调了买受人应当注意的事项,使买受人在阅读本书后能够准确理解合同条款含义,避开各种购房“陷阱”。在购房群体中普及专业法律知识,不但有利于保护消费者的合法权益,也有利于营造公平竞争的良好氛围,有利于促成交易,还有利于房地产市场的健康发展。我们相信,本书的发行也会受到诚信规范的房地产开发企业的欢迎。

本书以现行法律、法规、规章、政策和国家标准为依据,采用【概要】【说明】【注意事项】【案例】的全新体例编写,内容全面、条理清晰、通俗易懂。

本书由我主编,陈月棋、王晖、赵全强等律师参与编写,我所的大部分律师参与了资料的收集、讨论、修改等工作,因此,本书是我所全体律师的智慧结晶。

本书在编写过程中,得到了浙江省律师协会

和浙江省房地产业协会有关领导的支持,在此深表感谢。

本书参考了近年来部分专家、学者的著作、论文,对这些学者、专家表示感谢。由于编者学识有限,难免存在谬误之处,敬请广大读者批评、指正。

金 鹰

二〇〇二年十一月

目 录

一、商品房买卖合同示范文本条文释义

商品房买卖合同说明	(3)
商品房买卖合同	(9)
合同双方当事人	(9)
第一条 项目建设依据	(17)
第二条 商品房销售依据	(21)
第三条 买受人所购商品房的基本情况	(32)
第四条 计价方式与价款	(49)
第五条 面积确认及面积差异处理	(57)
第六条 付款方式及期限	(65)
第七条 买受人逾期付款的违约责任	(71)
第八条 交付期限	(74)
第九条 出卖人逾期交房的违约责任	(82)
第十条 规划、设计变更的约定	(84)
第十一条 交接	(89)
第十二条 出卖人关于所售商品房权利的承诺	(95)
第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任	(100)
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	(105)

第十五条	关于产权登记的约定	(109)
第十六条	保修责任	(115)
第十七条	房屋公共部位权利的约定	(120)
第十八条	房屋交付后权利义务的约定	(121)
第十九条	合同争议处理方式	(124)
第二十条	补充协议	(127)
第二十一条	合同附件效力的约定	(133)
第二十二条	合同页数、份数	(134)
第二十三条	合同生效日期	(134)
第二十四条	登记备案约定	(135)
	合同附件	(136)

二、商品房买卖合同的相关法律、法规、规章

中华人民共和国合同法(节录)	(141)
中华人民共和国城市房地产管理法	(165)
城市房地产开发经营管理条例	(177)
建设工程质量管理条例	(185)
商品房销售管理办法	(200)
城市商品房预售管理办法	(210)
房地产广告发布暂行规定	(213)
城市房地产抵押管理办法	(216)

三、建设部、国家工商行政管理局

关于印发《商品房买卖合同示范文本》 的通知和示范文本

建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知	(229)
商品房买卖合同示范文本	(231)

一、商品房买卖合同 示范文本条文释义

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,也可以作为签约使用文本。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。

【概要】

本款明确了合同文本的使用性质。

【说明】

商品房买卖是一种民事法律行为,涉及标的额大,专业性较强,法律规范较多。建设部、国家工商行政管理局为体现合同各方的权利义务平等,充分保护买受人的合法权益,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》等相关法律、行政法规和部门规章的规定,制定了本示范文本。本示范文本的内容充分兼顾了出卖人与买受人的利益,反映了商品房买卖活动中,各环节必须明确买卖双方的权、责、利关系,有利于当事人了解、掌握有关法律规定,减少商品房买卖合同纠纷,促进合同纠纷的解决。因此,买卖双方可以直接将本示范文本作为商品房买卖的签约使用文本。

近年来,一些地方制定了一系列规范房地产市场发展,保护买受人权益的地方性法律,为将相关内容体现在商品房买卖合同中,这些地方的行政主管部门根据本示范文本制定了适合当地使用的签约使用文本。

还有一些地方,根据现房销售和期房预售的不同特点,分别制定了《商品房销售合同》和《商品房预售合同》两个不同的签约使用

文本,合同的主要内容与本示范文本基本一致。

【注意事项】

由于商品房买卖合同条款多,专业术语多,所涉法律规范多,买卖双方特别是买受人在签订合同前一定要仔细阅读合同文本以及对方提供的补充协议,读懂其中的权利义务内容,对合同条款及专业用词不理解的,应及时向房地产行政主管部门或法律服务人员咨询。

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。

【概要】

本款明确了商品房的定义。

【说明】

本合同适用标的商品房,特指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋,所以商品房买卖合同的出卖人必须是房地产开发企业。二手房、单位内部集资房、房改房都不属于此条所称的商品房范围,并非本合同的标的,但在这些房屋买卖时也可以参照适用本合同。凡是自建或者委托施工单位建设,又是自己使用的住宅和其他建筑物不是商品房,对于这部分房屋的买卖,不适用本合同。

【注意事项】

经济适用住房也是由房地产开发企业开发建设并出售的房屋,是商品房,故经济适用住房买卖适用本合同,其买受人与普通商品房的买受人在签订合同时享有同样的权利。

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。

【概要】

本款强调了合同自愿、平等协商原则。

【说明】

合同是当事人在平等基础上经自愿协商达成的权利义务约定,在合同订立过程中,当事人应以自己的真实意思来充分表达自己的意愿,以此设立、变更和终止相互之间的权利义务关系。

在商品房买卖法律关系中,出卖人与买受人合同主体地位平等,任何一方都不能依仗自己的优势地位强迫另一方接受自己提出的要求,也不能以合同文本是国家有关部门制定为由,拒绝另一方提出的修改合同条款的提议。在签订商品房买卖合同时,经协商一致,可以对示范文本条款的内容进行修改、增补或删减,也可以签订补充协议,对本示范文本没有涉及的内容作出约定。

当然,订立合同还应符合诚实信用,不损害国家、集体、第三人利益,不损害社会公共利益的要求,遵守国家的法律、行政法规的强制性规定。根据《合同法》第五十二条的规定,如果有下列情形之一的,合同无效:

- (1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;
- (2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;
- (3)以合法形式掩盖非法目的;
- (4)损害社会公共利益;
- (5)违反法律、行政法规的强制性规定。

【注意事项】

如果出卖人已对合同文本印刷文字进行修改、增补或删减,买受人在审查时对修改、增补或删减部分的内容应当特别注意,若合同内容损害买受人的权利或对买受人不利的,买受人应当拒绝。买受人也可以自己或在专业人员的指导下,对合同内容提出修改、增补或删减。

4. 本文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

【概要】

本款规定了手写文字与印刷文字内容不一致时的处理原则。