

沃天使
fatianshi.cn

中国合同库

房屋买卖、租赁

优质文本·条文批注·风险提示

谭波 黄献 张乐 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



电子版合同入口
随书赠送88元充值卡

法天使
fatianshi.cn

中国合同库

房屋买卖、租赁

优质文本 · 条文批注 · 风险提示

谭 波 黄 献 张 乐 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



电子版合同入口
随书赠送88元充值卡

图书在版编目(CIP)数据

中国合同库. 房屋买卖、租赁 / 谭波, 黄献, 张乐
编著. -- 北京: 法律出版社, 2017
ISBN 978 - 7 - 5197 - 1746 - 9

I. ①中… II. ①谭…②黄…③张… III. ①合同法
— 中国②房屋—买卖合同—合同法—中国③租房—经济合
同—合同法—中国 IV. ①D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 297845 号

中国合同库: 房屋买卖、租赁

ZHONGGUO HETONG KU: FANGWU MAIMAI, ZULIN

谭 波
黄 献 编著
张 乐

策划编辑 朱海波 蒋 橙
责任编辑 朱海波 蒋 橙
营销编辑 徐 印
装帧设计 宇宙尘埃工作室 鲍龙卉

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 天津嘉恒印务有限公司

责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用·大众出版第二分社

开本 787 毫米×1092 毫米 1/16

印张 19.5 字数 258 千

版本 2018 年 1 月第 1 版

印次 2018 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/ www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/ info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/ jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号: ISBN 978 - 7 - 5197 - 1746 - 9

定价: 62.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

中国合同库

丛书策划 朱海波 蒋 橙

特约策划 何 力 常金光 施志广 潘 捷

编辑支持 陈 遥 樊 荣 李金凤 苗亚杰 张婷婷



谭 波

北京市京师(南京)律师事务所
律师、建造师

工学学士、法学硕士, 律师、建造师, 原南京陆军指挥学院军事法与国际关系教研室副主任、总参谋部法制宣传教育研究中心研究员, 十一年法学教学、研究与实务经验。专注于公司法、合同法与房地产、建设工程领域法律实务, 擅长疑难复杂民商案件争议解决, 热心法律教育培训。独立代理“解放军某住房建设管理局建设工程合同纠纷案”, 避免军队经济损失5600万元。参与上市公司土地并购、PPP项目设计等非诉讼法律服务。担任某估算30亿投资标的旅游综合开发项目总法律顾问。参与《军用土地管理条例》、工程质量保证金专题调研与立法相关工作。编著出版《国际法视野下我国海洋权益维护研究》《军队房地产与建设工程法律实务》(法律出版社)《八招教你搞定物业服务纠纷》(法律出版社)等著作。

电子邮箱: tanbolawyer@126.com



黄 献

研究生学历, 具有10年司法机关从业经验, 具备证券、基金从业资格, 业务领域主要为公司法律顾问、再审抗诉、经济犯罪辩护。曾办理民事抗诉案件30余件、出庭刑事公诉案件70余件, 2014年曾获“江苏省检察机关民事行政检察业务竞赛”优秀办案人称号。撰写各类专业文章80余篇, 2015年曾获无讼阅读“无讼作者”称号。执业以来担任多家高科技民营企业外部法律顾问, 参与多起公司股权收购、劳务纠纷谈判取得良好效果, 为两家公司完成股权激励方案设计。



张 乐

房地产与建设工程部实习律师, 具有扎实的法学理论功底和实证研究能力, 具备房地产企业工作经验, 熟悉房地产企业工作流程, 现主要从事房地产与建设工程法律服务业务。

法治社会离不开合同。

英国历史学家梅因的《古代法》中有一句法律人耳熟能详的名言：我们可以说，所有进步社会的运动，到此处为止，是一个“从身份到契约”的运动。确实，在现代社会中，方方面面都离不开契约与契约精神。除市场交易外，大到国家治理、国际条约，小到婚姻家庭、交通出行各个领域，无所不在契约或契约精神的笼罩之下。可以说，一个现代人，无时无刻能与合同脱离干系。

在具体生活层面，我们也不难发现合同与社会经济之间的密切关系。从普通人很少见到正式合同，到越来越多的签订书面合同，到合同越来越厚、条款越来越多，与之相应地，是经济交易越来越活跃、交易金额越来越大，经济越来越发达。如果作这么一个判断：“合同的质量与数量，与一个社会的经济水平成正比”，这应该是基本成立的。

希望中国合同库成为标准。

合同需要标准。国际贸易术语（Trade Terms of International trade），就可以理解为是一套合同条款的标准术语。有了这套术



关注法天使



关注法天使

语，交易各方在谈判以及拟定条款时，就可以大大节省时间，减少争议。

经济生活中的大量交易，完全可以使用比较标准的、完备的合同范本。这些合同范本符合一般交易惯例，条款相对完善、规范，能减少不必要的合同纠纷。

当然，交易往往都有自己的特殊性。即使如此，以标准合同为基础，合同各方在彼此关心的重点条款上谈判、修订，而对一般性问题采纳标准合同的条款，这也能大大节省合同各方的精力。

在运输领域，集装箱标准的推出，大大提升了运输效率、降低了物流成本，整个社会都为之受益。而如果在社会各行各业的交易、合作中，都能大力推行标准合同，无疑也将大大降低交易成本，促进交易的进行，减少争议。这其中的社会意义是巨大的。这也是工商等政府部门不断推出政府示范文本的目的。而现在，“中国合同库”这一项目，更是利用互联网技术，将合同示范文本这一工作往前推进了一大步。

标准之所以能成为标准，既需要社会各界的推动与接受，也需要标准本身能不断完善、符合需求。我在此希望中国合同库的主办方能持之以恒的推动合同库的建设、完善与推广，使之成为名副其实的“中国合同库”。

此为序。

梁慧星

中国社会科学院教授，博士生导师

在互联网、大数据时代，应思考法律服务如何与技术结合，推动法律智慧的融合与共享。在倡导律师专业化建设、倡导律师“工匠精神”的同时，应注重用技术手段，帮助律师提升法律服务的效率。

《中国合同库》系列图书，可以看作这方面的有益尝试。不同于一般的合同范本书，它充分利用了互联网开放、迭代、互动的特色：每个合同范本，对应一个二维码，读者扫描识别二维码，就可以获得合同范本的电子版；而合同范本的作者，可以实时更新电子版，以确保内容的与时俱进。如此一来，这套书不再是一般意义的纸质读物，而是与电子数据协同互动的新型出版形态。

一直以来，高品质的合同范本和法律文书，是一种有价值但流通不畅的资源。律师与律师之间，团队与团队之间，律所与律所之间，缺乏知识资源的互通和共享。另外，高质量的文件模板几乎可以说是律师的核心竞争力之一，甚至是行业壁垒之一，每一份好的文件模板都倾注了律师的智慧和心血。《中国合同库》聚合各领域专业法律人，把这些优质的模板进行逐字



关注法天使



关注法天使

逐句地修改、整合，进而分享，真正体现了互联网时代的共享精神。

不久前，中华全国律师协会刚刚与法律出版社签署战略合作协议，现在欣喜地看到法律出版社偕同法天使推出这项具有创新精神的出版计划，在此表示由衷祝贺！

是为序。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王海平' (Wang Heping).

中华全国律师协会会长
金杜律师事务所管委会主席

房屋买卖合同作为一种特殊的买卖合同，是指出卖人将房屋交付并转移所有权于买受人，买受人支付价款的合同。房屋买卖合同的法律特征既有一般买卖合同的特征，也有其自身固有的特征。房屋属于不动产，我国物权法对于不动产的物权变动设计了特殊的物权公示公信原则，即不动产物权登记生效规则。因此，房屋买卖合同的生效只是在合同人之间产生债权效力，而交易标的房屋要取得物权变动效力，还需另行进行物权登记。因此，房屋买卖合同除了需要设计一般条款保障合同债权效力实现外，还需要特别条款保障未来交易标的房屋物权的变动，以满足当事人的交易最终目的。因此，房屋买卖合同就具备了不同于一般买卖合同的特点，主要表现为：（1）出卖人将所出卖的房屋所有权转移给买受人，买受人支付相应的价款；（2）房屋买卖合同是诺成、双务、有偿合同；（3）房屋买卖合同的标的物为不动产，其所有权转移必须办理物权登记手续；（4）房屋买卖合同属于法律规定的要式法律行为。

房屋买卖合同属于特殊的买卖合同，其原因就在于买卖的标的物房屋是一种价值较大的不动产。因此，有必要对房屋予



关注法天使



关注法天使

以简要说明。关于房屋的概念，按照学理解释，房屋是指建筑于土地之上的供人居住和从事营业或者其他社会活动的建筑物。在法律上，“房屋”一词不仅包括住宅或办公楼、商铺，而且还包括一切有四壁的建筑物，如饭店、剧院、体育馆、仓库、地下室等，而桥梁、纪念碑、公路、城墙等地上建筑虽称为建筑物，但不属于房屋。房屋应当定位于有一定空间供人居住或用于其他用途的建筑物。从房地产法律关系严格来讲，房屋属于不动产，它只能附着于土地之上，与土地具有不可分性。在我国土地属于国家所有或集体所有的现状下，房屋的所有权人对其房屋占用范围内的土地只享有使用权而没有所有权，由此决定了在因买卖行为发生房屋所有权转移时，其占用范围内的土地使用权也应随着转移。

基于我国法律对土地实施严格的权属管理和用途管制，把土地权属区分为国家所有和集体所有两种所有制类型，按照土地用途的不同，把土地区分为建设用地、农用地和未利用地。依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，享有完全的自由交易权利的房屋只能是国有建设用地上经合法建造产生的房屋，如商品房和权属完备的存量二手房。而对于土地权属和房屋供应对象受到严格限制的特殊类型房屋，如农村宅基地房屋、城市保障性住房，以及因住房制度改革特殊政策背景所产生的“已购公有住房”，占用集体建设用地的乡镇企业工业厂房，以及基于其土地使用权权属的特殊性，或是交易条件的特殊性，必须有针对性地对合同条款进行特别设计。另外，“小产权房”虽然没有物权效力，亦不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》关于不得买卖未取得物权效力的不动产的相关规定，但依据《中华人民共和国物权法》关于债权效力与物权效

力的区分原则，结合最高人民法院相关司法解释精神，笔者认为即便“小产权房”买卖合同违反管理性禁止规定，不能取得相应的物权效力，但其合同的债权效力理应得到尊重和保护，因此，为了规范市场交易秩序，确保交易过程的公平透明，笔者也专门设计了“小产权房”房屋使用权转让合同范本供读者参考。

本书除针对常见的商品房买卖（预售）合同、商品房买卖（现售）合同、二手房买卖合同提供示范合同文本及法律要点外，对房屋性质比较特殊的“已购公有住房”“保障性住房”“农村宅基地房屋”以及“工业厂房”“商业服务用房”“办公用房”“写字楼”“酒店式公寓”等商住综合用途房屋均提供了较为完整的示范合同文本及法律要点分析，以期广大读者能全面了解市场上各类房屋买卖的特点，在进行各类交易时都能有参考范本。另外，房屋买卖中介合同虽不属于一种单独的房屋买卖合同，但其本身与房屋买卖法律关系紧密相关，房屋中介是房屋买卖交易市场内的重要市场主体，因此笔者将其也单独作为一个章节列入本书体系。

“法律要点”栏目是本书不同于一般合同范本类书籍的亮点之处，笔者就司法实践中的诸多热点、难点问题，包括商品房虚假销售广告、买受人单方解除合同的条件、预约合同与本约合同的区分、“借名买房”“阴阳合同”、虚假购房套取银行贷款、“一房多卖”、限购政策与情势变更、学区房户籍迁出、农村宅基地房屋拆迁补偿利益分配、中介“独家代理”条款、委托人“跳单”、银行资金账户监管、酒店式公寓的土地使用年限等专题均一一予以整理、分析、研究，借以提醒读者从整体上把控交易风险，而不是拘泥于范本条文。

此外，租赁行为作为所有权保留下的一种变动占有、使用



关注法天使



关注法天使

权的法律行为，在现实生活中房屋租赁纠纷也比较多发，有必要单独予以研究。为了保持本书的实用性，笔者分别就住房房屋租赁和商用房屋租赁合同问题进行了专章分析，以供读者参考。

最后，基于房屋买卖及租赁合同本身的复杂性，基于现行法律、法规、政策对于房屋交易市场的规范还有待细化和完善，更重要的是限于笔者学识和能力的不足，本书提供的合同范本只能作为市场主体磋商、谈判、签约过程中的参考材料，希望能够帮助市场交易主体深刻理解交易和租赁行为和全过程的相关法律要点，深刻认识合同标的房屋及其附属土地的特殊处分规则，以期在确保合同债权效力的基础上，保障交易标的物能够依据合同约定，依法完成物权登记，取得物权效力，或是顺利转移占有，最终实现合同目的，保障交易安全！

谭 波

2017年10月12日于南京玄武湖畔

目 录

CONTENTS

序篇 房屋买卖合同类型与风险——以典型案例为视角	001
一、商品房买卖合同（现售）	015
使用场景	015
法律要点	015
1. 商品房现售合同与预售合同的区别如何？	015
2. 商品房的宣传广告是否属于买卖合同的正式内容并具备约束力？	
开发商虚假宣传应负的法律责任的有哪些？买受人权利救济手段如何？	016
3. 交付期限、交付质量等合同履行问题与合同约定的关系如何？	020
4. 买受人单方解除合同或确认合同无效，要求退房的条件如何？	021
二、商品房买卖合同（预售）	047
使用场景	047
法律要点	047
1. 如何区分预约合同和本约合同？当事人违背预约合同约定的应如何处理？	047
2. 商品房预售合同的效力如何认定？	048
3. 交付的房屋已经由有关行政管理部门审批，开发商是否还需承担房屋质量瑕疵责任？	048
	001

4. 如何处理借名买房问题？	049
5. 如何处理“阴阳合同”？	049
6. 虚构商品房买卖套取银行贷款的合同是否有效？	050
三、二手房买卖合同	080
使用场景	080
法律要点	080
1. “一房多卖”的处理原则是怎样的？买受人如何防范此类风险？	080
2. 限购政策的实施对于二手房买卖合同的履行，包括购房资格、贷款条件等 将产生哪些影响？	081
3. 签订二手房买卖合同对房屋尚在出租的问题应如何解决？	082
4. 出卖人承担户口迁出义务的问题如何约定？	083
四、“保障性住房”买卖合同	091
使用场景	091
法律要点	091
1. “保障性住房”上市出卖的类型及特定条件如何？	091
2. “保障性住房”买卖合同效力如何？	094
五、已购公有住房买卖合同	103
使用场景	103
法律要点：	103
1. 公产房与私产房有何区别？公产房交易资格限制如何？	103
2. 已购公有住房的产权转移条件及交易程序如何？	104
六、农村宅基地房屋买卖合同	111
使用场景	111

法律要点	111
1. 农村宅基地房屋的法律性质如何认识?	111
2. 农村宅基地房屋能否转让? 转让有无特殊限制?	112
3. 如何认识农村宅基地房屋买卖合同效力?	113
4. 集体经济组织成员资格的判断标准如何把握?	113
5. 如何解决买卖农村宅基地房屋买卖合同可能被认定无效的问题?	113
6. 农村宅基地房屋买卖合同应当写明的基础事实有哪些?	114
七、“小产权房”房屋使用权转让合同	121
使用场景	121
法律要点	121
1. “小产权房”的法律性质如何? “小产权房”买卖合同的效力如何?	121
2. 购买“小产权房”有哪些风险?	122
八、房屋买卖中介合同	130
使用场景	130
法律要点	130
1. 房屋交易不成功, 委托人也必须向中介支付佣金?	130
2. 如何认定“独家代理”条款的效力?	130
3. 何为“跳单”, 如何处理“跳单”行为?	131
4. 哪些情况下可以追究房屋买卖中介的责任?	132
九、工业厂房买卖合同(附: 银企共管账户业务监管协议)	138
使用场景	138
法律要点	138
1. 如何理解工业厂房的概念界定、类型与法律性质?	138

2. 工业厂房的取得方式有哪些？如何理解一手取得（原始取得）和二手转让？	139
3. 以出让方式获得工业厂房建设土地使用权的用地合同要点和合同签订程序如何？	140
4. 擅自变更工业用地土地用途如何防范？	141
5. 工业厂房交易有哪些注意因素？	143
6. 集体所有土地上乡镇企业工作厂房交易特点及特别规定如何？	144
十、商业服务商品房（一手商铺）买卖合同	162
使用场景	162
法律要点	162
1. 商用商品房（商铺）的法律性质和特点如何？	162
2. 由住宅改造成的商铺是否可以购买使用？有哪些注意事项？	163
3. 如何认识商铺销售中开发商“返租承诺”？有哪些注意点？	165
4. 商铺的公用分摊面积如何计算？	165
5. 商铺的交房条件有何特点？	166
6. 商铺销售的税费承担如何？	166
十一、存量商业服务商品房（二手商铺）买卖合同	179
使用场景	179
法律要点	179
1. 二手商铺买卖合同签约时有哪些注意点？	179
2. 二手商铺购买如何保障买方取得“商铺权益”？	180
3. 个人出售商铺要交哪些税？	181
十二、商业服务商品房（一手写字楼）买卖合同	191
使用场景	191
法律要点	191