

国内第一本房地产专业合同范本。

涵盖房地产业务全程。

真正做到权威、全面、实用。

是您签订房地产合同最佳参考工具书。

广东经济出版社

房地产合同 范本与实例

FANGDICHAN HETONG
FANBEN YU
SHILI

方 华/主编 李顺明/副主编

中国法制出版社官方微信

微信号: zhgfzbs

官方微博: @中国法制出版社

中国法制出版社官方微信、微博

房地产合同 范本与实例

FANGDICHAN HETONG
FAN BEN YU
SHI LI

中国法制出版社官方微信、微博

广东经济出版社

房地产合同 范本与实例

FANGDICHAN HETONG
FANBEN YU
SHILI

方 华/主编 李顺明/副主编

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产合同范本与实例/方华主编. —广州: 广东经济出版社, 2004.3

ISBN 7-80677-684-2

I. 房… II. 方… III. 房地产-经济合同-范文-中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 117251 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	广州市番禺市桥印刷厂 (番禺市桥镇横江工业区)
开本	787 毫米 × 1092 毫米 1/16
印张	25.25 2 插页
字数	398 000 字
版次	2004 年 3 月第 1 版
印次	2004 年 3 月第 1 次
印数	1 ~ 3 000 册
书号	ISBN 7-80677-684-2/D·83
定价	45.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号

电话: (020) 83780718 83790316 邮政编码: 510100

邮购地址: 广州市越秀中路 125 号大院八号 邮政编码: 510055

广东经济出版社读者服务有限公司 电话: (020) 83801011 83803689

本社网址: www.sun-book.com

·版权所有 翻印必究·

目 录

第一章 房地产项目投资与开发合同 [1]

- ① 单位土地联营合作开发房地产合同 [2]
- ② 建设工程可行性研究合同 [5]
- ③ 房地产开发合作合同 [7]
- ④ 土地使用权出让合同 (国有土地出让) [9]
- ⑤ 企业土地使用权转让合同书 [17]
- ⑥ 工业园基础设施建设投资开发合同书 [21]
- ⑦ 集体土地使用权转让合同书 [23]
- ⑧ 房地产开发借款合同 [26]
- ⑨ 建设工程借款合同 [31]
- ⑩ 建筑抵押借款合同 [33]
- ⑪ 国际 BOT 建设投资合同 [36]
- ⑫ 房地产联营项目合同书 [50]
- ⑬ 农村土地入股联营合同 [55]
- ⑭ 建筑项目引资合同 [57]
- ⑮ 工程造价评估与咨询合同 [58]

第二章 房地产销售、转让、抵押合同 [60]

- 16 商品房买卖合同 (广州市版) [61]
- 17 楼宇认购协议 [72]
- 18 二手楼买卖合同 [76]
- 19 房地产整体转让合同 [78]
- 20 房地产整体抵押合同 [80]
- 21 房地产估价合同 [83]
- 22 房地产销售代理协议书 [86]
- 23 楼宇按揭抵押贷款合同 [90]
- 24 个人住房借款抵押合同 [100]
- 25 房屋赠与合同 [105]

第三章 物业管理必用合同 [106]

- 26 单位物业管理与服务合同 [107]
- 27 业主委员会委托小区物业管理合同 [113]
- 28 停车场租用协议书 [117]
- 29 车辆保管协议书 [119]
- 30 小区停车场承包合同 [121]
- 31 写字楼房租委托收租协议书 [123]
- 32 物业公司保安服务协议书 [125]
- 33 收楼入住合约 [128]
- 34 绿化施工合同 [129]

第四章 房地产租赁合同 [131]

- 35 写字楼商业用房租赁合同 [132]
- 36 小区住宅用房租赁协议书 [136]
- 37 厂房出租协议 [138]
- 38 商业柜台租赁协议书 [140]
- 39 仓库租赁协议书 [142]
- 40 集体土地出租协议 [143]
- 41 政府版房地产租赁合同 (广州市) [145]
- 42 商场柜台租赁合同 [150]
- 43 商业广场认租协议 [153]

- 44 街铺出租协议 [155]
- 45 肉菜市场铺位出租协议 [157]
- 46 单位公房出租协议 [159]
- 47 城郊出租屋租赁合同 [160]
- 48 建筑施工物资租赁合同 [162]
- 49 酒店式公寓租赁合同 [165]

第五章 房地产拆迁、修缮、中介合同 [170]

- 50 房屋拆迁与补偿合同 [171]
- 51 房屋修缮合同书 [174]
- 52 房地产经纪合同书 [176]
- 53 房产物业中介服务协议 [180]
- 54 工程中介合作协议 [181]
- 55 房屋出租中介合同 [182]
- 56 房屋承租中介合同 [186]

第六章 房地产电梯、消防产品买卖与维修合同 [190]

- 57 电梯买卖合同 [191]
- 58 电梯买卖合同技术规格 [195]
- 59 电梯保养合同 [197]
- 60 电梯保养项目表 (垂直梯) [200]
- 61 电梯保养项目表 (扶梯) [202]
- 62 消防产品购销合同 [204]
- 63 消防产品合同修订通知单 [206]
- 64 消防设备维修协议 [207]
- 65 房地产设备抵顶协议书 [209]

第七章 房屋装修装饰合同 [211]

- 66 家居室内装修合同 [212]
- 67 建筑装饰工程施工合同 [222]

第八章 建设工程设计、勘察、招投标、咨询、 监理、保险合同	【227】
68 工程设计合同 [228]	
69 建设工程勘察合同 [232]	
70 建筑工程招标投标合同 [238]	
71 工程咨询服务合同 [249]	
72 建筑工程委托监理合同 [257]	
73 建筑工程保险合同 [267]	
 第九章 工程承包与施工合同	 【272】
74 安装工程承包合同 [273]	
75 建筑工程施工合同 [281]	
76 国际工程总承包合同 [313]	
77 水利水电土建工程施工合同条件 [315]	
 第十章 水电气热合同	 【374】
78 临时供电合同 [375]	
79 供电合同 [380]	
80 供气合同 [385]	
81 供热合同 [389]	
82 供水合同 [393]	
 后 记	 【398】



【第一章】

房地产项目投资与开发合同



1

单位土地联营合作开发房地产合同

甲方：_____房地产开发有限公司

乙方：_____学院

丙方：_____公司

为了解决乙方教工的住房困难，并发展房地产业，经过三方充分协商，达成以下条款内容的协议。

第一条 三方合作项目概况

1. 名称：_____大厦。

2. 地址：_____市_____路_____号（见红线图）。

3. 性质：教工宿舍与商住楼。

4. 数量：××层××××平方米，其中裙楼3层××××平方米，主楼××××平方米。

第二条 三方合作条件

1. 乙方提供_____市_____路_____号广州（见红线图所示）_____平方米土地，作为合作开发建设_____大厦的土地。

2. 甲方作为具有房地产开发资质的公司，负责办理房地产开发、销售、物业管理等所需的一切审批的法律手续。

3. 丙方负责开发本房地产所需的资金。

第三条 合作方式。三方共同合作，成立×××房地产开发公司，作为本房地产开发的项目公司。

第四条 乙方的义务

1. 拆迁 乙方在合同签订后5个月内，负责将位于所需开发地段的人员迁移，并搬走物品，以便项目合作后，施工人员进驻施工。

2. 办理土地征用、变更土地用途及转名的审批手续。

第五条 甲方的义务

1. 办理成立项目公司的手续。
2. 办理项目的房地产的土地征用、规划许可、建设许可、环保、人防等一系列项目开发所需的审批手续。
3. 办理房地产项目的预售许可事宜。

第六条 丙方的义务

1. 丙方应负责投资开发建设××大厦所需的所有资金共××××万元。
2. 资金的到位时间与数目为：
第一期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。
第二期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。
第_____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。
第_____期 人民币大写_____元（小写_____元），付款时间：_____年_____月_____日之前。
3. 丙方应在××年×月×日前支付乙方×××万元，作为拆迁补偿费。该费用不因房地产开发成功与否，均不予退回。

第七条 项目分成

1. 项目分成的方式为现楼分成方式，其中乙方占40%的平方数（含地下停车场），用于教工住房用。甲方与丙方占60%的平方数，甲方与丙方各占比例由双方另行协商。
2. 乙方所占的楼层为：_____。

第八条 项目公司的管理安排

1. 董事长由_____委派，总经理由_____委派，副董事长由_____委派，副总经理由_____委派。
2. 财务管理。财务经理由_____担任，项目资金应打入_____银行×××办事处，除了接受国家对资金的监控外，资金同时接受乙方的监控。
3. 表决方式：_____

第九条 抵押的约定

1. 禁止将土地使用权抵押；

2. 禁止将应分给乙方的楼宇抵押;
3. 销售到市场的房屋根据购房者的意愿实施按揭供楼, 但不准重复抵押。

第十条 定金约定

合同签订后 3 天内, 丙方应付 × × × 万元定金给乙方。

第十一条 本房地产项目的开发期限的约定

1. 本项目必须在 × × 年 × 月 × 日前办理完土地审批开发规划许可。
2. 本项目于 × × 年 × 月 × 日建成封顶。
3. 本项目房产应于 × × 年 × 月 × 日完成规划, 框架、土建、水电、消防等验收。
4. 本项目房产应于 × × 年 × 月 × 日完成。
5. 其中 3 项、4 项应由甲方与丙方负责, 如果因未验收而影响入住, 则为违约, 应赔偿损失。

第十二条 土地使用权办理完手续后两年未开发, 乙方有权自行收回该土地使用权, 自行决定作其他用途。

第十三条 分成时间: _____

第十四条 禁止商业贿赂条款 _____

第十五条 合同解除的约定

1. 丙方若有任何违约行为, 乙方均有权解除合同, 造成的损失由丙方承担, 赔偿损失为 × × × × 万元。
2. 由于乙方的违约导致合同不能履行, 乙方应赔偿损失, 丙方有权解除合同。

第十六条 纠纷的解决方式

如出现纠纷, 三方协商不成, 则应将纠纷交房地产开发所在地广州法院受理审理, 适用中国法律。

第十七条 本合同共 8 份, 共同具有法律效力。其中 _____ 一份, _____ 一份, _____ 一份, _____ 一份, 三方各执一份。

甲方:

乙方:

丙方:

法人代表:

法人代表:

法人代表:

签约时间: _____

签约地点: _____

2

建设工程可行性研究合同

委托方：_____

承包方：_____设计院

经双方协商，由委托方委托承包方承担_____工程的可行性研究，特订立本合同。

第一条 委托方在合同签订之日起____天以内，向承包方提供所有与研究工程有关的数据和资料，并对资料的准确性负责。

1. 提供数据、资料的内容如下：_____。

2. 在合同期内，委托方进行与本工程有关的讨论、询价、对外谈判、调研考察等所得的信息资料，应及时提供给承包方，必要时可吸收承包方参加本工程可行性研究的人员参加。

第二条 承包方应在_____年_____月_____日以前，向委托方提交本合同工程的可行性报告，并对此承担责任，可行性报告内容应包括：

1. 经营评价指标：

(1) 投资内部收益率：_____。

(2) 投资回收期：_____。

2. 贷款偿还能力分析：_____。

3. 外汇偿还能力分析：_____。

4. 盈亏平衡、灵敏度分析与风险评价：_____。

5. 结论：_____。

承包方应向委托方提交可行性报告_____份。

委托方如在合同期间对_____工程提出重大变更，甚至原始资料、数据有重大变动，有可能导致承包方对可行性报告作修改甚至返工时，须经双方协商，对本合同进行修改，或增加任务变更附件，或另订合同。

第三条 费用支付条款。

1. 本工程的可行性研究费为人民币_____元整。于合同生效之日,委托方应向承包方付给上述金额的 20%。余下金额于合同期满时全部付清。

2. 委托方中止合同时,无权要求承包方退还定金。

3. 承包方不履行本合同规定的责任与义务时,应双倍偿还定金。

第四条 违约金。

1. 承包方不按合同规定的日期提交可行性研究报告时,每拖期一天,应扣除其所应得费用的 5‰,作为违约金。

2. 承包方提供的可行性研究报告中出现错误,且此等错误纯属承包方造成者,视错误性质严重程度,扣除其所应得费用的 10%~30%。

3. 因委托方责任造成的可行性研究重大修改,或返工重做,应另行增加费用,其数额由双方商定。

4. 委托方超过合同规定日期付费时,应偿付给承包方以逾期违约金,以每逾期一天按合同规定费用的 5‰计算。

第五条 本合同自签订之日起生效。合同中如有未尽事宜,由双方共同协商,作出修改或补充规定。修改或补充规定与本合同具有同等效力。

第六条 本合同正本一式_____份,双方各执一份。合同副本一式_____份,送_____各一份备案。

委托方: _____ (盖章)

地 址: _____

负责人: _____ (签名)

联系人: _____ (签名)

承包方: _____ (盖章)

地 址: _____

负责人: _____ (签名)

联系人: _____ (签名)

3

房地产开发合作合同

甲方: _____

乙方: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,为明确责任,恪守信用,特签订本合同。共同遵守。

第一条 项目内容及规模。

总投资及资金筹措:

总投资 _____ 万元 (其中:征地费 _____ 万元,开发费 _____ 万元,建筑安装费 _____ 万元)。投入资金规模 _____ 万元。甲方出资 _____ 万元,分 _____ 次出资,每次出资 _____ 万元。预收款 _____ 万元;乙方出资 _____ 万元,分 _____ 次出资,每次出资 _____ 万元。

第二条 合作及经营方式。

合作方式: _____。

双方负责。

甲 方: _____。

乙 方: _____。

经营方式: _____。

第三条 资金偿还及占用费。

资金占用费按月利率 _____ ‰ 计付,并于每季末的前 _____ 天内付给出资方。资金的偿还按如下时间及金额执行 _____。

最后一次还款时,资金占用费随本金一起还清。

第四条 财务管理。

1. 成本核算范围: _____。

2. 决算编制: _____。

3. 财产清偿: _____。

4. 利润分配: _____。

第五条 违约责任: _____。

第六条 其他。

1. 该项目资金在_____行开户管理。

2. _____方经济责任由_____担保。担保方有权检查督促_____方履行合同, 担保方同意当_____方不履行合同时, 由担保方承担连带经济责任。

3. _____方愿以_____作抵押品, 另附明细清单作为本合同的附件。_____方不履行合同时, _____方对抵押品享有处分权和优先受偿权。

第七条 本合同正本一式_____份, 甲方_____份, 乙方_____份。合同副本_____份, 报送_____等有关单位各存一份。双方代表签字后生效。

本合同附件有_____与本合同有同等效力。

第八条 本合同的修改、补充须经甲乙双方签订变更合同协议书, 并须担保方同意作为合同的补充部分。

甲方: _____

乙方: _____

法人代表: _____

法人代表: _____

签约时间: _____年____月____日

签约地点: _____

4

土地使用权出让合同(国有土地出让)

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方。

出让人：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）_____；

受让人：_____。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地使用权的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于_____，宗地编号为_____，宗地总面积大写_____平方米（小写_____平方米），其中出让土地面积为大写_____平方米（小写_____平方米）。宗地四至及界址点坐标见附件《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为_____。