

2006

新编法律文书范本系列

New Series of Legal Document Models



建筑与房地产常用法律文书范本

Legal Document Models for Construction and Real Estate

3

孙林于腾群等 ◆ 编著

制作建筑工程常用法律文书之必备工具

- 全面 建筑工程整个流程所涉及各类文书均包罗其中
- 专业 富有专业经验的法律人士精心编选，文书标准规范
- 易用 文书范本可从附赠光盘直接复制下载，按需略加修改即可使用



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



随书附赠光盘

新编法律文书范本系列

New Series of Legal Document Models



建筑与房地产常用法律文书范本

Legal Document Models for Construction and Real Estate

3

孙林 于腾群 等 编著

2006



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

建筑与房地产常用法律文书范本/孙林,于腾群编著.
北京:法律出版社,2005.12
(新编法律文书范本系列)
ISBN 7-5036-6043-0

I. 建… II. ①孙… ②于… III. ①建筑业—法律
文书—范文—中国②房地产业—法律文书—范文—中国
IV. ①D992.297②D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 149109 号

©法律出版社·中国

责任编辑/徐 晶

装帧设计/于 佳

出版/法律出版社

编辑统筹/法规与大众读物出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/吕亚莉

开本/787×960 毫米 1/16

印张/29 字数/652 千

版本/2006 年 1 月第 1 版

印次/2006 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)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

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、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782 西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 7-5036-6043-0/D·5760

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

修订再版说明

法律文书是我们日常生活中经常遇到的一种文书。法律文书有广义和狭义之分,广义上的法律文书是指具有法律意义上的书面文件。所谓法律意义上的书面文件,就是说该文书的内容要符合法律的规定,该文书记载着某种法律上的权利义务,对当事人具有法律约束力。比如,一份合同就是一份法律文书,一份仲裁申请书,也是一份法律文书。合同记载的内容是双方当事人合同权利义务关系,仲裁申请书则可能启动仲裁程序,体现了申请人对仲裁的请求和期望。狭义上的法律文书,通常就是指公安机关、检察机关和审判机关制作的具有司法意义的法律文件,本书所称的法律文书是广义上的概念,不仅包括司法文书,也包括国家行政机关、企业事业单位、社会组织、个人之间所制作的法律文件。

法律文书具有内容上的合法性、形式上的规范性、语言上的准确性和应用上的实用性等特点。

法律文书内容的合法性,是法律文书的基本属性。合法性是指法律文书的内容符合法律的规定,才具有法律上的约束力,其设定的某种权利义务才受到法律的保护。一份良好的法律文书其基本要求是符合法律的规定,内容不符合法律规定的法律文书是不能产生相应的法律效果的。与这种内容合法性相适应,在法律文书的形式上要求尽可能规范,如果不规范,则可能导致法律文书因形式不符合要求而不具有法律效力。法律文书的语言上的准确性更为重要,一字之差,谬以千里,损失惨重,后果不堪设想。而法律文书的实用性,体现的是法律文书应是解决现实中的社会关系的文书,不是一篇小说,也不是一首诗,或是一篇报告,法律文书要解决特定的事务,它是以实用

为基础的。因此,法律文书与其他文书不同,他是一种独特的具有某种特定约束力的文书。

法律文书的制作主体,既可以是国家的权力机关、司法机关,也可以是企业事业单位、社会组织和个人。不同主体制作的法律文书其效力是不同的。根据法律文书的内容不同,即使是同一主体制作的法律文书,其法律后果也是不同的。因此,制作法律文书的主体,一定要根据文书的性质,按照法律文书的制作方法和法律的规定,制作具有法律效力的法律文书。法律文书涉及到人们政治、经济、文化、社会等各个领域,在我们日常生活中,到处都存在法律文书,也经常要使用法律文书,或者直接参与制作法律文书,因此,了解法律文书,学会使用法律文书,对依法维护自身的合法权益是非常必要的。基于此目的,我们组织编写了这套常用法律文书范本系列,为读者提供合同、建筑与房地产、企业管理、律师和法律顾问、国际商务、人力资源管理、公证、诉讼、仲裁、婚姻家庭等方面的常用法律文书范本,并对范本的要点和制作要求作了简单的提示,帮助读者理解和使用。这套范本系列自出版以来,受到读者的好评,同时也收到不少读者为完善范本而提出的许多很好的意见。为此,我们组织作者依据最新的法律法规的规定,对这套范本进行了全面的修订,增加了一些新的文书范本,删除了一些不常用的文书范本,并对文书的内容进行了全面的整理和修改,同时附赠光盘。修订后的范本更体现实用性和针对性,力求为读者提供更为简明、方便的范本写作指导。

我们的联系方式:北京丰台区莲花池西里7号,法律出版社法规分社
100073

编辑电话:010-63939629/42

邮箱:law@lawpress.com.cn

法律出版社法规中心

2006年1月

前 言

建筑业在国民经济中具有举足轻重的地位。而要保证建筑市场的健康发展,必须加强法制管理。尤其是建设工程质量管理,直接关系到人民的生命健康和财产的安全,更要通过法制手段,强化管理。百年大计,质量第一。为保证工程建设质量,国家有关部门多次重申,建设工程质量管理,是当前经济工作中一项关系全局的重大任务,要坚持严格要求、严格制度、严格管理、严格责任,要以对国家、对人民高度负责的态度,扎扎实实地把工程质量提高到一个新的水平。

要抓好工程质量,既要把好源头关,即进入建筑市场主体的资格的审查与审批,也要抓好工程建设过程的动态管理,对违反建筑法律法规的行为要予以处罚,也就是说要把依法管理建筑行业落实到建设的全过程,以切实提高工程质量。

依法管理建筑业,必然要涉及到许多法律文书。无论是建设单位,还是建筑工程企业,或者是政府管理部门以及公民个人,都可能遇到这方面的法律方面,因此,了解这类文书的基本知识,对正确使用法律文书,依法维护自身的合法权益,具有积极的意义。本书选择了建筑市场主体资格、建筑市场行为和管理方面的相关法律文书,对每篇文书作了要点精析和特别提示,供读者参阅。参加本书编写的有于腾群、关立力等。

由于资料所限,不足之处,在所难免,欢迎读者不吝指正。

编 者

2006 年 1 月

目 录

第一篇 建筑工程

- 一、建筑业企业资质申请表 / 3
- 二、招标申请书 / 21
- 三、招标公告 / 22
- 四、招标邀请通知书 / 24
- 五、招标章程 / 25
- 六、投标申请书 / 27
- 七、标书 / 28
- 八、中标通知书 / 39
- 九、建设工程施工合同 / 40
- 十、建设工程勘察合同 / 72
- 十一、建设工程设计合同 / 84
- 十二、建设工程可行性研究合同 / 95
- 十三、建设工程委托监理合同 / 97
- 十四、建筑安装工程承包合同 / 106
- 十五、工程咨询服务协议书 / 113
- 十六、建筑装饰工程施工合同 / 136
- 十七、家庭居室装饰装修工程施工合同 / 163
- 十八、建筑施工物资租赁合同 / 176
- 十九、测绘合同 / 179
- 二十、修缮修理合同 / 185
- 二十一、建设工程拆迁房屋合同 / 188
- 二十二、建设工程征用土地合同 / 191

二十三、建筑工程一切险条款 / 195

二十四、国际工程承包合同 / 198

二十五、FIDIC 土木工程施工合同 / 215

*二十六、建筑业企业资质证书

*二十七、建筑工程一切险投保申请书

*二十八、建筑工程一切险保险单

*二十九、建设行政处罚决定书

*三十、行政复议申请书

第二篇 房地产开发

一、国有土地使用权出让合同(宗地出让合同) / 259

二、外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同) / 278

三、土地使用权租赁合同 / 281

四、土地使用权租赁公告书 / 283

五、房地产开发合同 / 284

六、房地产转让合同 / 286

七、征收土地合同 / 288

八、房屋拆迁合同 / 292

九、房地产项目开发委托合同 / 295

十、房地产开发有限公司股权转让合同 / 297

十一、项目转让合同 / 304

第三篇 房屋买卖、租赁

一、商品房买卖合同 / 313

二、四合院买卖合同 / 326

三、北京市商品房预售合同 / 331

四、个人住房贷款借款合同 / 344

五、个人住房贷款法律事务委托代理协议 / 355

* 因篇幅所限,加“*”号的文书范本未收入本书,但都包括在光盘中,读者可直接在光盘上阅读、使用。

- 六、购房人的保证书 / 357
- 七、律师谈话记录 / 358
- 八、关于个人住房贷款的法律意见书 / 361
- 九、购房人给律师事务所的授权委托书 / 363
- 十、房地产抵押合同 / 364
- 十一、房屋租赁合同 / 371
- 十二、商品房产租赁合同 / 374
- 十三、商品房以租代售租赁合同 / 376
- 十四、写字楼租赁合同 / 382
- 十五、房地产委托代理销售协议 / 389
- 十六、房屋出租委托合同 / 391

第四篇 物业管理

- 一、前期物业管理服务合同 / 395
- 二、物业管理委托合同 / 408
- 三、物业管理服务合同 / 415
- 四、业主大会章程 / 423
- 五、业主公约 / 432
- 六、业主大会议事规则 / 442
- 七、物业管理招标书招标须知 / 447

1

建筑工程

◆ 建筑业企业资质申请表

◆ 建设工程施工合同

◆ 建设工程拆迁房屋合同

◆ 国际工程承包合同

一、建筑业企业资质申请表

格式一 建筑业企业资质申请表

(施工总承包、专业承包序列)

企 业 名 称:

填 表 日 期:

年 月 日

中华人民共和国建设部制

企业法定代表人声明

本人 (法定代表人) (身份证号码)郑重声明,本企业此次填报的《建筑业企业资质申请表》及附件材料的全部数据、内容是真实的,同样我在此所做的声明也是真实有效的。我知道虚假的声明与资料是严重的违法行为,此次资质申请提供的资料如有虚假,本企业愿接受建设行政主管部门及其他有关部门依据有关法律法规给予的处罚。

企业法定代表人:(签名)

(公章)

年 月 日

一、企业基本情况

企 业 名 称					
企业注册地址	省(自治区、直辖市) 地区(市、州、盟) 县(区、市、旗)				
	街(路、道、巷、乡、镇) 号(村)	邮政编码			
企业详细地址	省(自治区、直辖市) 地区(市、州、盟) 县(区、市、旗)				
	街(路、道、巷、乡、镇) 号(村)	邮政编码			
营业执照注册号					
企 业 类 型		建立时间	年 月 日		
联 系 电 话		传 真			
企 业 网 址		电子邮箱			
法 定 代 表 人		职务		职称	
企 业 经 理		职务		职称	
技 术 负 责 人		职务		职称	
发生重大质量 安 全 事 故	发 生	次	经济损失 万元		
	死 亡	人	重 伤 人		

企业从业人员状况	从业人员年末人数		人;年末离退休人员		人		
	从业人员年平均人数		人;其中:管理人员		人		
	有中专以上学历		人	总数	人		
	有职称人员 其中:中级职称 高级职称		工程技术 人员	其中:中级职称	人		
				高级职称	人		
				聘用退休技术人员	人		
	项目经理	总数	人	持证 上岗	施工员	人,其中持证上岗	人
		一级	人		质检员	人,其中持证上岗	人
		二级	人		预算员	人,其中持证上岗	人
		三级	人		安全员	人,其中持证上岗	人
企业财务生产经营状况	注册资本		万元	实收资本	万元		
	资产总额		万元	国有资本	万元		
	固定资产		万元	法人资本	万元		
	流动资产		万元	个人资本	万元		
	负债总额		万元	港澳台商资本	万元		
	净资产		万元	外商资本	万元		
	企业总收入		万元	建筑业增加值	万元		
	建筑业总产值		万元	固定资产折旧额	万元		
	利润总额		万元	劳动者报酬	万元		
	所得税		万元	生产税净额	万元		
	净利润		万元	营业利润	万元		
	净资产收益率		%	建筑业劳动生产率	万元/人		
	生产经营用固定资产原值		万元	资产负债率	%		
	生产经营用固定资产净值		万元	资本保值增值率	%		
	近三年工程结算收入		年 万元	年 万元	年 万元		
设备	机械设备总台数		台(件)	机械设备总功率	千瓦		
	机械设备原值		万元	机械设备净值	万元		
	动力装备率		千瓦/人	技术装备率	万元/人		
	企业原资质等级及批准时间		主项	增项(4)	增项(5)		
		增项(1)	增项(2)	增项(6)			
		增项(3)	增项(7)				
原资质证书编号							

注:1. 企业填报数据以企业最新年度统计及财务报表为准;2. 企业类型按工商营业执照内容填写;3. 本表所有数据不得有空项,如无内容填写应在该项填空处用“无”表示。

二、企业简介

--

注：本简介可复制加页。

三、企业组织机构框图

--

四、企业经理简历

姓名		性别		出生年月		相 片
职务		职称		最高学历		
何时/何校/何专业毕业						
工程管理资历	年	电话		移动电话		
工 作 简 历	由何年、月至何年、月		在何单位、从事何工作、任何职			

本人签字： 年 月 日

注：工作简历从参加工作开始连续填写。

五、企业技术负责人简历

六、企业财务负责人简历

七、企业经营负责人简历

八、企业有职称的工程技术和经济管理人员名单

序号	姓名	学历	职称	身份证号码	毕业时间/院校	专 业

注:1. 本表按工程技术和经济管理序列分类、分专业填写;

2. 本名单可复制加页。

九、企业项目经理名单

序号	姓名	身份证号码	专 业	级别	证书编号

注:1. 本表按项目经理的级别顺序进行分级后填写;

2. 本表可复制加页。

十、企业自有主要机械设备

序号	设备及仪器名称	型号/产地/出厂日期	数量 (台)	功率 (千瓦)	价值(万元)	
					原值	净值

注:本表可复制加页。

十一、代表工程业绩一览表

序号	工程名称	工程类别	工 程 规 模				开、竣工 时间	质量 评定 结果
			技术指标	单位	数量	合同价 (万元)	结算价格 (万元)	

注:1. 本表按竣工时间先后,填写本企业主要工程业绩;2. 工程类别,按照资质等级标准分类填写;

3. 本表可复制加页;4. 技术指标是指高度、长度、跨度、面积、装机容量、直径、流量等指标。

十二、代表工程情况

项 目 之 一	工程名称										
	工程地址										
	合同编号			施工许可证号或开工报告批准文号							
	工程简介										
	工程规模	工程类别	技术指标		单位	数量					
	合同价	万元		结算价	万元						
	工程承包方式	施工总承包 ☐ 专业施工承包 ☐ 其他 ☐ (需说明):									
	施工组织方式	自行施工 ☐ 专业分包 ☐ 劳务分包 ☐									
	开工时间	年 月 日		竣工时间	年 月 日						
	计划工期	工作日	实际工期	工作日	延误原因						
	质量评定	安全评价		获奖情况							
	建设单位			联系人		联系电话					
	验收单位			联系人		联系电话					
其他说明:											
项 目 之 二	工程名称										
	工程地址										
	合同编号			施工许可证号或开工报告批准文号							
	工程简介										
	工程规模	工程类别	技术指标		单位	数量					
	合同价	万元		结算价	万元						
	工程承包方式	施工总承包 ☐ 专业施工承包 ☐ 其他 ☐ (需说明):									
	施工组织方式	自行施工 ☐ 专业分包 ☐ 劳务分包 ☐									
	开工时间	年 月 日		竣工时间	年 月 日						
	计划工期	工作日	实际工期	工作日	延误原因						
	质量评定	安全评价		获奖情况							
	建设单位			联系人		联系电话					
	验收单位			联系人		联系电话					
其他说明:											

注:本表复制加页。