

■ 韦 箫 主编

商品房

最新合同范本

(上册)

- 第一部分 商品房买卖合同
- 第二部分 房屋租赁合同
- 第三部分 房屋抵押、按揭贷款合同
- 第四部分 房屋中介、房屋修缮合同
- 第五部分 房屋互换、转让、赠与、共有房屋管理合同
- 第六部分 房屋拆迁补偿合同
- 第七部分 商品房装饰装修合同
- 第八部分 物业管理委托合同
- 第九部分 商品房建设土地使用权出让合同
- 第十部分 商品房投资开发合同
- 第十一部分 建筑工程设计、勘察、招投标、咨询、监理、保险合同
- 第十二部分 工程承包与施工合同
- 第十三部分 电梯、消防产品买卖与维修合同
- 第十四部分 商品房供用电、水、气、热力合同



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

依据《中华人民共和国合同法》编写

商品房最新合同范本

(上册)

韦 箫 主编

经济管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商品房最新合同范本 (上、下册) / 韦箐主编. — 北京: 经济管理出版社, 2005

ISBN 7-80207-043-0

I. 商... II. 韦... III. 住宅—商品交易—经济合同—范文—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 096538 号

出版发行: **经济管理出版社**

北京市海淀区北蜂窝8号中雅大厦11层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 北京国马印刷厂

经销: 新华书店

责任编辑: 何 怡

技术编辑: 蒋 方

责任校对: 郭红生 贾全慧 张晓燕 全志云

787mm×1092mm/16

72 印张

1840 千字

2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1—5000 册

定价: 135.00 元

书号: ISBN 7-80207-043-0/F·44

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部

负责调换。联系地址: 北京阜外月坛北小街2号

电话: (010) 68022974

邮编: 100836

上册 目 录

第一部分 商品房买卖合同

预定商品房交纳定金合同（参考文本）	3
商品房买卖合同（GF—2000—0171）	5
商品房购销合同（参考文本）	13
商品房产购销合同（参考文本）	20
房产买卖合同（参考文本）	22
房屋套内使用面积销售协议（参考文本）	24
房屋预定买卖契约书（参考文本）	26
公寓房销售预订合同（参考文本）	28
不动产附买回条件契约（参考文本）	30
房产经营公司预订房屋合同（参考文本）	31
楼宇认购协议（参考文本）	33
土地使用权出让地块的房屋买卖契约（参考文本）	36
购房解约协议（参考文本）	38
旧房屋买卖合同（参考文本）	40
二手房买卖合同（参考文本）	43
北京市经济适用住房预售合同（示范文本）	45
北京市经济适用住房买卖合同（示范文本）	48
北京市外销商品房预售契约（示范文本）	50
北京市外销商品房买卖契约（示范文本）	53
外销商品房预售契约补充协议（示范文本）	55
上海市商品房预售合同（示范文本）	59
上海市商品房出售合同（示范文本）	77
上海市优惠价房买卖合同（参考文本）	90
上海市房地产买卖合同（示范文本）	92

深圳经济特区商品房预售合同书（示范文本）	107
深圳经济特区商品房买卖合同（示范文本）	109
深圳经济特区房产买卖合同（示范文本）	111
附件 1：商品房销售管理办法	112
附件 2：城市商品房预售管理办法	118
附件 3：经济适用房价格管理办法	120
附件 4：最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件 适用法律若干问题的解释	123

第二部分 房屋租赁合同

房屋租赁合同（GF—2000—0602）	129
房地产租赁契约（参考文本）	131
房屋租赁合同（1）（参考文本）	133
房屋租赁合同（2）（参考文本）	137
房屋租赁合同（3）（参考文本）	139
商品房租赁合同（参考文本）	141
房地产租赁契约（参考文本）	143
房屋转租合同（参考文本）	145
写字楼商业用房租赁合同（参考文本）	147
小区住宅用房租赁协议书（参考文本）	150
单位公房出租协议（参考文本）	152
城郊出租屋租赁合同（参考文本）	153
酒店式公寓租赁合同（参考文本）	154
涉外房屋租赁合同（中英文对照）（参考文本）	158
 北京市房屋租赁合同（BF—2004—0603）	 174
上海市房屋租赁（商品房预租）合同（示范文本）	181
上海市公有住房承租权转让合同（示范文本）	187
上海市房屋转租合同（示范文本）	197
广州市房地产租赁合同（示范文本）	200
深圳经济特区房产租赁合同（示范文本）	204
 附件 1：上海市房屋租赁条例	 206
附件 2：深圳经济特区房屋租赁条例	212

第三部分 房屋抵押、按揭贷款合同

商品房按揭贷款合同（参考文本）	221
职工住房抵押贷款合同（参考文本）	225
个人住房借款抵押合同（参考文本）	227
个人住房公积金借款合同（参考文本）	230
房地产整体抵押合同（参考文本）	233
楼宇按揭抵押贷款合同（参考文本）	235
房屋典权契约（参考文本）	242
物业股权抵押合同（参考文本）	243
深圳经济特区房产抵押贷款合约（参考文本）	246
深圳经济特区房产抵押贷款合约（房产买卖合同权益抵押）（示范文本）	251
附件 1：城市房地产抵押管理办法	261

第四部分 房屋中介、房屋修缮合同

房地产经纪合同（参考文本）	269
房地产代理销售合同（参考文本）	272
委托购房合同（参考文本）	275
房屋出租中介合同（参考文本）	277
房屋承租中介合同（参考文本）	280
房产交易律师见证合同（参考文本）	283
房屋修缮合同书（参考文本）	285
北京市房地产经纪合同（示范文本）	287
北京市房屋出租代理合同（BF—2004—1002）	290
上海市房地产经纪合同（1）（示范文本）	296
上海市房地产经纪合同（2）（示范文本）	302
上海市房地产居间合同（示范文本）	305
上海市房地产代理合同（参考文本）	311
附件 1：城市房地产中介服务管理规定	316

第五部分 房屋互换、转让、赠与、共有房屋管理合同

房屋互易合同（参考文本）	323
房地产转让合同（参考文本）	325
房地产整体转让合同（参考文本）	327
房屋赠与合同（参考文本）	329
不动产赠与合同（参考文本）	330
不动产附负担赠与契约（参考文本）	331
共有房屋分管契约书（参考文本）	333
不动产共有契约书（参考文本）	334
附件 1：城市房地产转让管理规定	335

第六部分 房屋拆迁补偿合同

房屋拆迁合同（参考文本）	341
房屋拆迁安置补偿合同（1）（参考文本）	343
房屋拆迁安置补偿合同（2）（参考文本）	346
房屋拆迁安置补偿合同（3）（参考文本）	348
建筑安装工程拆迁房屋合同（参考文本）	351
房产估价合同（参考文本）	353
附件 1：城市房屋拆迁管理条例	355
附件 2：房地产估价规范	359
附件 3：城市房屋拆迁估价指导意见	379
附件 4：城市房屋拆迁行政裁决工作规程	382

第七部分 商品房装饰装修合同

家庭居室装饰装修工程施工合同（GF—2000—0207）	387
建筑装饰工程施工合同（甲种本）（GF—96—0205）	401
建筑装饰工程施工合同（甲种本）（示范文本使用说明）	416
建筑装饰工程施工合同（乙种本）（GF—96—0206）	423
上海市家庭居室装饰装修施工合同（示范文本）	428
北京市建材买卖合同（墙地砖类）（BF—2004—0107）	432

北京市建材买卖合同（卫生洁具类）（BF—2004—0108）	434
北京市建材买卖合同（布艺类）（BF—2004—0109）	436
北京市建材买卖合同（橱柜订购类）（BF—2004—0110）	438

附件 1：住宅室内装饰装修管理办法	440
--------------------------------	-----

第八部分 物业管理委托合同

物业管理委托合同（GF—1997—1010）	447
绿化施工合同（参考文本）	453
收楼入住合约（参考文本）	454
车辆保管协议书（参考文本）	455
小区停车场承包合同（参考文本）	456
停车场租用协议书（参考文本）	458

物业公司保安服务协议书（参考文本）	460
前期物业服务合同（示范文本）	463
前期物业管理服务协议（示范文本）	472
业主临时公约（示范文本）	478
业主公约（示范文本）	482
城市住宅区业主管理委员会章程（示范文本）	485

北京市物业服务合同（示范文本）	495
-----------------------	-----

· 深圳市住宅区物业管理委托标准合同（参考文本）	501
--------------------------------	-----

附件 1：前期物业管理招标投标管理暂行办法	520
------------------------------------	-----

附件 2：物业管理条例	525
--------------------------	-----

附件 3：业主大会规程	532
--------------------------	-----

附件 4：物业管理企业资质管理办法	536
--------------------------------	-----

第一部分

商品房买卖合同

预定商品房交纳定金合同

(参考文本)

甲方(卖方): _____
住所: _____ 邮编: _____
法定代表人: _____ 联系电话: _____
乙方(预购方): _____
住所: _____ 邮编: _____
证件名称: _____ 证号: _____ 联系电话: _____

甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则、经协商一致,就乙方向甲方预订《_____》商品房事宜,订立本合同。

第一条 乙方预订_____《_____》_____幢_____层_____室(以下简称该房屋)。甲方已领取该房屋房地产权证(证书号:_____),并经_____测绘机构实测,该房屋建筑面积为_____平方米。该房屋定于_____年_____月_____日交付。

第二条 乙方预订的该房屋每平方米建筑面积买卖单价为人民币_____元,乙方预订的该房屋总房价为人民币_____元,乙方采取_____方式。

第三条 乙方同意签订本合同时,支付定金人民币_____元,作为甲、乙双方双方当事人订立商品房出售合同的担保,签订商品房出售合同后,乙方支付的定金转为房价款。

第四条 甲、乙双方商定,预订期为_____天,乙方于_____年_____月_____日前到_____与甲方签订《上海市商品房出售合同》。

第五条 甲方同意将发布或提供的广告、售楼书、样品所标明的房屋平面布局、结构、建筑质量、装饰标准及附属设施、配套设施等状况作为商品房出售合同的附件。

第六条 在本合同的第四条约定的预订期限内,除本合同第七条、第八条约定的情形外,甲方拒绝签订商品房出售合同的,双倍返还已收取的定金;乙方拒绝签订商品房出售合同的,无权要求甲方返还已收取的定金。

第七条 有下列情况之一,乙方拒绝签订商品房出售合同的,甲方应全额返还乙方已支付的定金。

1. 甲乙双方在签订商品房出售合同时,因面积误差处理、房屋交付、房屋质量、违约责任、争议解决方式等条款,存在分歧,不能协商一致;

2. 甲乙双方签订本合同后、签订商品房出售合同前,由司法机关、行政机关依法限制该房屋房地产权利的。

第八条 有下列情况之一,乙方拒绝签订商品房出售合同的,甲方应双倍返还乙方已支付的定金:

1. 甲方未遵守本合同第二条、第五条约定的；
2. 甲方未告知乙方在签订本合同前该房屋已存在的抵押、预租、查封等事实的。

第九条 本协议一式_____份，甲乙双方各持_____份，_____、_____各执一份。

甲方：(签章)

年 月 日

乙方：(签章)

年 月 日

商品房买卖合同

(GF—2000—0171)

合同编号: _____

合同双方当事人:

出卖人: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

企业资质证书号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: _____

【本人】【法定代表人】姓名: _____ 国籍: _____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】 _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代理人】【 】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 _____ 方式取得位于 _____、编号为 _____ 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 _____, 规划用途为 _____, 土地使用年限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为_____,施工许可证号为_____。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为_____,商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的。

第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号房。

该商品房的用途为_____,属_____结构,层高为_____,建筑层数地上_____层,地下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共_____平方米,其中,套内建筑面积_____平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款:

1. 按建筑面积计算,该商品房单价为(_____币)每平方米_____元,总金额(_____币)_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

2. 按套内建筑面积计算,该商品房单价为(_____币)每平方米_____元,总金额(_____币)_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

3. 按套(单元)计算,该商品房总价款为(_____币)_____仟_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整。

4. _____

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式,本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第_____种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) _____;

(2) _____;

(3) _____;

(4) _____。

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款。

(2) 面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人,并按_____利率付给利息。

买受人不退房的,产权登记面积大于合同约定面积时,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足;超出3%部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时,面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异,双方不解除合同的,应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限

买受人按下列第_____种方式按期付款:

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款,按下列第_____种方式处理:

1. 按逾期时间,分别处理(不作累加)

(1) 逾期在_____日之内,自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止,买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金,合同继续履行;

(2) 逾期超过_____日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的_____ % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之_____〔该比率应不小于第(1)项中的比率〕的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____

_____。

第八条 交付期限

出卖人应当在_____年_____月_____日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第_____种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
5. _____。

但如遇下列特殊情况, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起_____日内告知买受人的;
2. _____;
3. _____。

第九条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第八条规定的特殊情况外, 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第_____种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)。

(1) 逾期不超过_____日, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之_____的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过_____日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起_____天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的_____ % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之_____〔该比率应不小于第(1)项中的比率〕的违约金。

2. _____

第十条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) _____；

(3) _____；

(4) _____；

(5) _____；

(6) _____；

(7) _____。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起_____天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任