

新 编 合 同 实 务 丛 书

FANGDICHAN HETONG
SHIWU

房地产合同实务

符启林 主编



 知识产权出版社

责任编辑 王润贵

封面设计 王 鹏

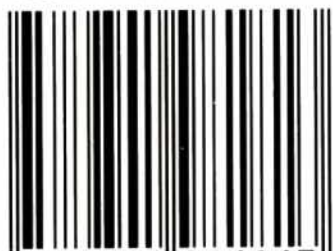


本书包括房地产合同总则、房地产开发合同、房地产交易合同、物业管理类合同四部分。对各类房地产合同的订立、效力、担保、履行、纠纷处理等问题作了具体分析，附录了相关法律法规和合同文本，实用性强。

读者对象：

各类房地产合同当事人，律师，合同管理人员，法律院校师生等。

ISBN 7-80198-181-2



9 787801 981813 >



ISBN 7-80198-181-2 / D · 297

(1356) 定价：22.50 元

新编合同实务丛书

房地产合同实务

主 编：符启林

撰稿人：符启林 谢 颖 孔庆伟
 治晓冰 陈 静 白晓燕
 高丽娜 杨 蕾 李若峤

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产合同实务/符启林主编. —北京: 知识产权出版社, 2005.2

(新编合同实务丛书)

ISBN 7-80198-181-2

I. 房... II. 符... III. 房地产—经济合同—合同法—基本知识—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 010337 号

内容提要

本书包括房地产合同总则、房地产开发合同、房地产交易合同、物业管理类合同四部分。对各类房地产合同的订立、效力、担保、履行、纠纷处理等问题作了具体分析,附录了相关法律法规和合同文本,实用性强。

读者对象: 各类房地产合同当事人, 律师, 合同管理人员, 法律院校师生等。

房地产合同实务

主 编: 符启林

责任编辑: 王润贵

责任校对: 韩秀天

文字编辑: 牛洁颖

责任出版: 杨宝林

出版发行: 知识产权出版社

社 址: 北京市海淀区马甸南村 1 号

邮 编: 100088

网 址: <http://www.cnipr.com>

邮 箱: zscq-bjb@126.com

电 话: 010-82000893 82000860 转 8101

传 真: 010-82000893

印 刷: 知识产权出版社电子制印中心

经 销: 新华书店及相关销售网点

开 本: 850 毫米×1168 毫米 1/32

印 张: 13.875

版 次: 2005 年 2 月第一版

印 次: 2005 年 2 月第一次印刷

字 数: 360 千字

印 数: 1~5000 册

书 号: ISBN 7-80198-181-2/D·297 定 价: 22.50 元

目 录

第一编 房地产合同总则

第一章 房地产合同概述	(3)
1.1 房地产与房地产合同	(3)
1.2 我国的房地产合同法律规范	(5)
第二章 房地产合同的订立	(12)
2.1 房地产合同的订立原则	(12)
2.2 房地产合同的订立过程	(14)
2.3 房地产合同的成立	(20)
2.4 房地产合同的内容和形式	(21)
第三章 房地产合同的效力	(25)
3.1 房地产合同的成立、生效、登记之间的关系	(25)
3.2 房地产合同的生效要件	(27)
3.3 无效的房地产合同	(31)
3.4 可变更、可撤销的房地产合同	(33)
3.5 效力待定的房地产合同	(35)
3.6 房地产合同被确认无效或被撤销的后果	(37)
第四章 房地产合同的担保	(40)
4.1 保证	(40)
4.2 抵押	(43)
4.3 质押	(45)
4.4 定金	(49)

第五章 房地产合同的履行	(52)
5.1 房地产合同的履行	(52)
5.2 房地产合同的变更、解除、终止	(56)
5.3 违反房地产合同的责任	(60)
第六章 房地产合同纠纷的处理	(63)
6.1 常见的房地产合同纠纷	(63)
6.2 房地产合同纠纷的处理	(72)

第二编 房地产开发类合同

第一章 国有土地使用权出让合同	(83)
1.1 国有土地使用权出让	(83)
1.2 国有土地使用权出让合同	(90)
1.3 成片开发土地使用权出让合同与宗地使用权出让 合同	(93)
1.4 划拨土地使用权补办出让合同	(101)
第二章 国有土地使用权转让合同	(120)
第三章 国有土地使用权租赁合同	(137)
第四章 集体土地征用补偿合同	(146)
第五章 城市房屋拆迁补偿合同	(156)
5.1 城市房屋拆迁的概念和原则	(156)
5.2 城市房屋拆迁补偿、安置协议	(164)
第六章 房地产联合开发合同	(177)

第三编 房地产交易类合同

第一章 房屋买卖合同	(191)
1.1 房屋买卖概述	(191)

1.2	房屋买卖的条件和限制	(191)
1.3	房屋买卖合同的订立程序	(195)
1.4	房屋买卖合同的主要条款	(197)
1.5	房屋买卖合同的效力	(202)
1.6	订立房屋买卖合同在实务中应当注意的问题	(205)
第二章	商品房预售合同	(231)
2.1	商品房预售概述	(231)
2.2	商品房预售合同概述	(233)
2.3	商品房预售合同的主要内容	(234)
2.4	商品房预售合同的效力	(244)
2.5	订立和履行商品房预售合同中应当注意的问题	(248)
第三章	个人住房贷款合同	(259)
3.1	个人住房贷款业务简介	(259)
3.2	个人住房贷款合同	(262)
3.3	个人住房贷款担保合同	(271)
3.4	个人住房贷款保险合同	(277)
第四章	房屋赠与合同	(304)
第五章	房地产抵押合同	(310)
5.1	房地产抵押和房地产抵押合同概述	(310)
5.2	房地产抵押合同的订立	(312)
5.3	房地产抵押合同的登记	(320)
5.4	房地产抵押合同的效力	(324)
5.5	房地产抵押合同的履行	(330)
5.6	房地产抵押合同的权利义务终止	(331)
第六章	房屋租赁合同	(337)
6.1	房屋租赁合同的订立程序	(337)
6.2	房屋租赁合同的内容	(340)
6.3	房屋租赁合同的变更、解除和终止	(349)
6.4	城镇廉租住房	(352)

第七章 房地产中介合同	(361)
-------------------	-------

第四编 物业管理类合同

第一章 物业管理公共契约	(379)
1.1 物业管理公共契约概述	(379)
1.2 物业管理公共契约的订立	(380)
1.3 物业管理公共契约的主要内容	(384)
1.4 物业管理公共契约订立和履行中应注意的问题 ...	(386)
第二章 前期物业管理服务合同	(392)
2.1 前期物业管理与前期物业管理服务合同	(392)
2.2 前期物业管理服务合同订立和履行中应注意的 问题	(394)
第三章 物业管理委托合同	(407)
3.1 物业管理委托合同概述	(407)
3.2 物业管理委托合同当事人的权利和义务	(408)
3.3 物业管理委托合同订立和履行中应注意的问题 ...	(410)

第一编

房地产合同总则

第一章 房地产合同概述

1.1 房地产与房地产合同

一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称，是房产和地产的结合体。房产是指建筑在土地上的各种房屋等建筑物及构筑物和对该建筑及构筑物的所有权或其他权益。地产包括地下的各种基础设施、地面道路及其所有的权利等。地产可以是土地所有权，也可以是土地使用权。在我国，土地所有权不可转让，因此我国的地产仅指土地及其使用权。

在法律意义上，房地产一般又称不动产，因为土地和房屋等建筑物、构筑物不可移动或一经移动便要丧失其极大价值。不动产有狭义和广义之分。狭义的不动产指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利；广义上的不动产除上述内容外，还包括诸如水坝、港口、码头、矿藏和森林等自然资源。本书中的房地产主要是指狭义的房地产。房地产商品同其他商品比较起来具有固定性、保值性、增值性、特定性及永久性的主要特性。

二、房地产合同的概念和特征

房地产合同是指平等主体的自然人、法人及其他组织之间设立、变更、终止房地产法律关系的协议。房地产合同主要具有以下几个特征。

（一）房地产合同的主体是平等的自然人、法人及其他组织

房地产合同主体中的自然人包括具有中国国籍的自然人、具有外国国籍的自然人以及无国籍的自然人。法人是指具有民事权利能力和民事行为能力、依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。其他组织是指不具备法人资格的单位团体，在我国主要有企业

法人分支机构、从事经营活动的非法人事业单位和科技性团体、非法人联营企业等等。各主体在订立房地产合同的过程中法律地位是平等的，任何一方不得将自己的意志强加给另一方，不得享有特权，即使是国家也不例外。

由于房地产合同种类的多样性、内容的差异性、牵涉社会利益的复杂性，法律、法规对于具体的房地产合同主体资格有严格的要求。

（二）房地产合同一般采取书面形式

我国《合同法》规定，合同既可以采取书面形式又可以采取口头形式。由于房地产法律关系具有相对稳定性，因此房地产合同一般采取书面形式，即要求房地产合同的当事人，将其相互之间的权利义务关系用文字记叙下来。由于房地产合同的内容完整、条文复杂，因此有些还是标准合同或者格式合同。

（三）房地产合同处于国家严密的管理控制之下

房地产对于国家、企事业单位、公民来说，都是一笔很重要的财富，它关系到经济的发展和社会的稳定，因此，国家对房地产合同进行严格的管理和控制。例如《城市房地产管理法》规定，土地使用者需要改变土地使用出让合同约定的土地用途的，必须取得出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，同时相应调整土地使用权出让金；商品房预售人应当按照国家有关规定，将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案；房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房产管理部门登记备案。

三、房地产合同的分类

按照不同的标准，房地产合同可以有不同的分类。如按合同内容的不同，可以将房地产合同分为房产合同和地产合同；按合同标的物的地理位置的不同，可以分为城市房地产合同和农村房地产合同；按合同标的物的用途不同，可以分为住宅用房地产合同和非住

宅用房地产合同。本书按照合同订立的不同阶段，对房地产合同进行了以下划分：

（一）房地产开发类合同

房地产开发类合同是指在房地产开发阶段，当事人就房地产开发用地的取得和房屋建设的相关事宜设立、变更、终止权利义务关系而达成的协议。主要包括国有土地使用权出让合同、国有土地使用权转让合同、国有土地使用权出租合同、集体土地征用补偿合同、城市房屋拆迁安置补偿合同、房地产联合开发合同等。

（二）房地产交易类合同

房地产交易类合同是指在当事人以房地产为商品而进行的转让、租赁、抵押等活动中，就相关事宜设立、变更、终止权利义务关系所达成的协议。主要包括房屋买卖合同、商品房预售合同、购房贷款合同、房屋赠与合同、房地产抵押合同、房地产租赁合同、房地产中介合同等。

（三）物业管理类合同

物业管理，广义而言，泛指一切有关房地产开发、租赁、销售及售后服务，包括房屋及其设备、公共设施的保养、维修，住宅小区的治安、环卫、交通、分送信报、绿化以及社区康乐活动与生活服务。狭义而言，指运用现代管理科学和先进的专业维修养护技术，借助经济和法律的手段，对房屋及附属设施、周围环境实施统一的综合管理，以期为用户创造一个整洁舒适、安全高雅的居住、办公环境。在物业管理过程中，根据管理内容不同，可以签订各种合同，归纳一下主要可分为物业管理公共契约、前期物业管理服务合同、物业管理委托合同。

1.2 我国的房地产合同法律规范

一、调整房地产合同的主要法律

（一）中华人民共和国合同法

《中华人民共和国合同法》，是我国调整合同关系的基本法律之一，该法对合同的订立、合同的效力、合同的履行、合同的变更和

转让、合同权利义务的终止以及违约责任等问题均有详细的规定。同时该法的分则部分还对 15 种合同做出了具体规定。对于房地产合同来说，总体上应适用《合同法》的规定，但根据《合同法》第 123 条的规定，其他法律对房地产合同另行规定的，应优先适用。同时，《合同法》第 124 条规定：“本法分则或者其他法律没有明文规定的合同，适用本法总则的规定，并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。”根据该条，房地产合同可以对应适用《合同法》分则中买卖合同、赠与合同、借款合同、租赁合同、承揽合同、委托合同、居间合同的相关规定；对于《合同法》分则没有或其他法律没有明文规定的房地产合同，则适用《合同法》总则的规定，并可参照《合同法》分则或其他法律最相类似的规定。

（二）中华人民共和国城市房地产管理法

《中华人民共和国城市房地产管理法》，1994 年 7 月 5 日由八届全国人大常委会八次会议通过，1995 年 1 月 1 日起施行。该法对房地产开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理等问题均有较为详细的规定。其中对土地使用权出让合同、房地产转让合同、房地产抵押合同、房地产租赁合同的各个重要方面均作了规定。值得注意的是，根据该法第 2 条的规定：“在中华人民共和国城市规划区国有土地范围内取得房地产开发用地的土地使用权，从事房地产开发、房地产交易、实施房地产管理，应当遵守本法。”因此看出，非国有土地，即集体所有的土地不适用该法。

（三）中华人民共和国土地管理法

《中华人民共和国土地管理法》，1986 年 6 月 25 日由六届全国人大常委会十六次会议通过，1987 年 1 月 1 日起施行；根据 1988 年 12 月 29 日七届全国人大常委会五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正；1998 年 8 月 29 日九届全国人大常委会四次会议修订。该法是我国第一部全面、系统的关于土地方面的法律。其明确、详细地规定了土地的所有权和使用权、土地的利用和保护、土地利用总体规划、耕地的保护及建设用地。

其中与房地产合同联系最为密切的是关于土地所有权和使用权的规定。

（四）中华人民共和国担保法

《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日由八届全国人大常委会十四次会议通过，1995年10月1日起施行。该法规定了保证、抵押、质押、留置、定金5种担保方式。其中与房地产合同联系较为密切的担保方式是保证、抵押、定金，最常见、最重要的是抵押。

（五）中华人民共和国拍卖法

《中华人民共和国拍卖法》，1996年7月5日由八届全国人大常委会二十次会议通过，1997年1月1日起施行。该法详细规定了拍卖标的、拍卖当事人、拍卖程序等，之所以与房地产合同密切相关，是因为许多房地产合同是通过拍卖方式产生的。

（六）中华人民共和国保险法

《中华人民共和国保险法》，1995年6月30日由八届全国人大常委会十四次会议通过，1995年10月1日起施行。该法是我国第一部关于保险方面的专门法律，对于保险合同、保险公司、保险经营规则、保险业的监督管理、保险代理人和保险经纪人等均有详细的规定。房地产合同中的房屋保险合同，适用该法中有关财产保险合同的规定及其他规定。

（七）中华人民共和国公司法

《中华人民共和国公司法》，1993年12月29日八届全国人大常委会五次会议通过，1994年7月1日起施行。房地产合同中当事人有一方或双方为公司的，其主体资格问题适用《公司法》的相关规定。

二、调整房地产合同的主要行政法规

（一）中华人民共和国土地管理法实施条例

《中华人民共和国土地管理法实施条例》，1998年12月27日由国务院发布，1999年1月1日施行。该条例是对《土地管理法》的

细化，对其中原则性规定和不明确的地方进行了详细的说明。其中一些规定对房地产合同具有直接的指导作用。

（二）城市私有房屋管理条例

《城市私有房屋管理条例》，1983年12月7日由国务院发布，同日施行。该条例对城市私有房屋的所有权登记、买卖、租赁、代管等有关问题进行了详细的规定。在《城市房地产管理法》施行后该条例的部分内容因与法律抵触而失效，但是其他部分仍然适用于城市私有房屋，因此在城市私有房屋合同的订立和履行过程中仍应注意适用该条例。

（三）中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，1990年5月19日由国务院发布，同日施行。该条例规定了城镇国有土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止、划拨土地使用权等内容，是我国第一部关于城镇国有土地使用权出让和转让的专门行政法规。在《城市房地产管理法》、《担保法》等法律颁布施行后，该条例中除一小部分内容因与之相抵触而失去效力外，其余规定仍应适用于城镇国有土地使用权出让合同、转让合同、出租合同等房地产合同。

（四）城市房屋拆迁管理条例

《城市房屋拆迁管理条例》，2001年6月13日由国务院发布，2001年11月1日起施行。该条例对拆迁管理、拆迁补偿与安置以及处罚等内容进行了全面系统的规定，对房屋拆迁合同的相关内容具有规范作用。

（五）城市房地产开发经营管理条例

《城市房地产开发经营管理条例》，1998年7月20日由国务院发布，同日起施行。该办法对房地产开发建设、房地产开发经营、房地产开发企业等进行了详细规定。房屋拆迁合同、房屋建造合同等房地产合同应适用该条例。

三、调整房地产合同的主要部门规章

(一) 城市房产交易价格管理暂行办法

《城市房产交易价格管理暂行办法》，1994年11月11日由国家计委发布，1994年12月1日起施行。该暂行办法对房地产交易中的有关合同价款条款的拟定具有重要的指导作用。

(二) 商品房销售管理办法

《商品房销售管理办法》，2001年4月4日由建设部发布，2001年6月1日起施行。该办法对商品房销售条件、广告、合同、销售代理、商品房的交付等问题进行了规定。商品房买卖合同应适用该规定。

(三) 城市房屋租赁管理办法

《城市房屋租赁管理办法》，1995年5月9日由建设部发布，1995年6月1日起施行。该办法对房屋租赁合同的内容、终止、变更、解除、租赁登记、转租等都进行了详细规定。城市房屋租赁合同应适用该办法。

(四) 城市房地产转让管理规定

《城市房地产转让管理规定》，经修改后于2001年8月15日由建设部发布，发布之日起施行。该规定对房地产转让方式、范围、程序、合同的主要内容、房地产转让时土地使用权问题的处理等进行了详细规定。城市房地产转让合同应适用该规定。

(五) 城市房地产抵押管理办法

《城市房地产抵押管理办法》，经修改后于2001年8月15日由建设部发布，发布之日起施行。该办法对房地产抵押权的设定、抵押合同的订立、房地产抵押登记、被抵押房地产的占用和管理以及处分进行了详细规定。房地产抵押合同应适用该办法。

四、调整房地产合同的地方性法规、规章

调整房地产合同的地方性法规是指在与宪法以及与房地产合同有关的法律、行政法规不相抵触的前提下，由省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域的具体情况和实际