房产合同法律知识（中）
作者：陈永俊/编著
出版社：中国电影出版社
字数：180 千字
分类：法律-汇编-中国
版权所有：北京烨子工作室
出版日期：2004 年 7 月
书号：INBN-7-106-02888-1

内容提要

安居才能乐业，买房是我们生活中的一件大事。然而，在现实中，面对房地产业的种种不规范操作，以及¡前辈¡买楼人的桩桩惨痛教训，您是不是满怀着懂憬、却不知道该何去何从呢？本片将为你讲述买房过程中的一系列注意事项，圆您一个买房放心梦。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

目录

第一章　房屋购销合同.....3
购销合同（房产１）.....3
购销合同（房产２）.....4
购销合同（房产３）.....5
购销合同（房产４）.....6
国有土地使用权出让合同（宗地）.....12
旧房屋买卖合同.....16
商品房买卖合同.....19
第二章　特区土地局土地使用合同.....24
深圳福田建设开发有限公司和深圳国土局土地使用合同.....24
深圳经济特区房产转让合同.....33
深圳经济特区商品房产买卖合同.....34
深圳经济特区商品房预售合同书.....35
私有房屋买卖契约.....37
土地使用权出让地块的房屋买卖契约.....38
外商投资企业土地使用合同（划拨土地使用权合同）.....39
外销商品房预售契约补充协议.....41

第一章　房屋购销合同

购销合同（房产１）

商品房产购销合同

甲方：

乙方：

甲乙双方为购销_____渡假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

一、乙方向甲方购买座落在_____渡假村_____组团内_____楼房_____栋。建筑面积为_____平方米。其面积以_____省《建筑面积计算规则》为准。

二、商品房售价为人民币_____元。其中包括配套的配电室、临时锅炉房、道路、绿化等工程设施的费用，但不包括建筑税和公证费。

三、付款办法：

预购房屋按房屋暂定价先付购房款４０％,计人民币_____元,(其中１０％为定金)。待房屋建设工作量完成一半时再预付３０％。房屋竣工交付乙方时按实际售价结清尾款。房屋建筑税款由甲方代收代缴。

四、交房时间：

甲方应于一九____年____月将验收合格的房屋交付乙方。

五、乙方在接到甲方接房通知后的十天内将购房款结清。届时乙方若不能验收接管时，须委托甲方代管，并付甲方代管费（按房价的万分之一／日计取)。

六、乙方从接管所购房屋之日起，甲方按照国家规定，对房屋质量问题实行保修（土建工程保修一年，水电半年，暖气一个采暖期)。

七、违约责任：

１.本合同生效后,如乙方违约,乙方已缴定金不退;如甲方违约,则应双倍退还定金。

２．甲方如不能按期交付乙方所购房屋时（除人力不可抗拒原因外)，每逾期一天，甲方向乙方承担应交房屋售价万分之一的罚金。甲方通过努力交付房屋，乙方又同意提前接管时，以同等条件由乙方付给甲方作为奖励。

八、乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

九、乙方对所购房屋享有所有权，但必须遵守国家有关房屋管理规定及渡假村管理办法。

十、甲乙双方如在执行本合同过程中发生争执，应首先通过友好协商解决，如双方不能达成一致意见时，应提交有关仲裁机关进行仲裁。

十一、本合同一式九份，正本两份，双方各执一份;副本六份，双方各执三份，正副两本具有同等法律约束力。

十二、本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜另行协商。

十三、本合同附件：

１．房屋平面位置及占用土地范围图（略）

２．_____渡假村别墅暂行管理方法（略）

甲方：(盖章)　　乙方：(盖章)

代表：　　代表：

地址及电话：　　地址及电话：

开户银行：　　开户银行：

帐号：　　帐号：

一九　　年　　月　　日

购销合同（房产２）

商品房产购销合同

甲　方：_____

乙　方：_____

甲乙双方为购销_____度假村商品房事宜，经洽商签订合同条款如下，以便共同遵守。

第一条　乙方向甲方购买坐落在_____度假村_____组团内_____楼房_____栋。建筑面积为_____平方米。其面积以_____省《建筑面积计算规则》为准。

第二条　商品房售价为人民币_____元。其中包括配套的配电室、临时锅炉房、道路、绿化等工程设施的费用，但不包括建筑税和公证费。

第三条　付款办法：

预购房屋按房屋暂定价先付购房款_____%，计人民币_____元，（其中_____%为定金）。待房屋建设工作量完成一半时再预付_____%。房屋竣工交付乙方时按实际售价结清尾款。房屋建筑税款由甲方代收代缴。

第四条　交房时间：

甲方应于_____年_____月将验收合格的房屋交付乙方。

第五条　乙方在接到甲方接房通知后的十天内将购房款结清。届时乙方若不能验收接管时，须委托甲方代管，并付甲方代管费（按房价的万分之一／日计取）。

第六条　乙方从接管所购房屋之日起，甲方按照国家规定，对房屋质量问题实行保修（土建工程保修一年，水电半年，暖气一个采暖期）。

第七条　违约责任：

１．本合同生效后，如乙方违约，乙方已缴定金不退；如甲方违约，则应双倍退还定金。

２．甲方如不能按期交付乙方所购房屋时（除人力不可抗拒原因外），每逾期一天，甲方向乙方承担应交房屋售价万分之一的罚金。甲方通过努力交付房屋，乙方又同意提前接管时，以同等条件由乙方付给甲方作为奖励。

第八条　乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

第九条　乙方对所购房屋享有所有权，但必须遵守国家有关房屋管理规定及度假村管理办法。

第十条　甲乙双方如在执行本合同过程中发生争执，应首先通过友好协商解决，如双方不能达成一致意见时，应提交有关仲裁机关进行仲裁。

第十一条　本合同一式九份，正本两份，双方各执一份；副本六份，双方各执三份，正副两本具有同等法律约束力。

第十二条　本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜另行协商。

第十三条　本合同附件：

１．房屋平面位置及占用土地范围图（略）

２．_____度假村别墅暂行管理办法（略）

甲　方：（盖章）　　乙　方：（盖章）

代　表：_____　　代　表：_____
地址及电话：_____　　地址及电话：_____
开户银行：_____　　开户银行：_____
帐号：_____　　帐号：_____
_____年_____月_____日

购销合同（房产３）

商品房购销合同

甲方（买方）_____　　合同编号：
乙方（卖方）_____　　签订地点：
一、成交房屋：　　签订时间：　　年　　月　　日

房屋座落或名称	类别	栋号	单元	层次	房间号	建筑面积(M2)	单价元	合计金额(元)	预购价款			
									定金%	第一次预付款%	第二次预付款%	第三次预付款%

二、甲方须向乙方提交购房计划　　平方米。
三、房屋交付日期：　　年　　月　　日。
四、双方协商房屋单价一次包定。
五、代收煤气管道费每户　　元，电视天线费　　元。
六、预购付款结算办法。
１．签订合同时，甲方必须向乙方交纳购房定金。甲方不履行合同，无权请求 返还定金。乙方不履行合同，应当双倍返还甲方定金。合同履行定金可抵 作购房价款。
２．自签订合同后，甲方应在１０日内预付第一次购房价款。工程主体完工后预付第二次购房价款。工程竣工移交时结清购房价款。
甲方逾期付款，按中国人民银行有关延期付款的规定向乙方偿付逾期滞纳金。

七、乙方如因计划、设计变更等原因不能履行合同，应提前通知甲方，双方协商可另行安排房屋，甲方亦可解除合同。乙方在　　日内返还预收房款，不计利息。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

八、本合同自双方单位盖章、法定代表人签章、工商行政管理机关鉴证后正式生效。至乙方给甲方钥匙之日起失效。

九、从交付房屋钥匙之日起，在十二个月内发现因施工质量影响生产、生活的，由乙方在限期内负责维修。

十、产权归属：

十一、如需提供担保，另立合同担保书，作为本合同附件。

十二、解决合同纠纷的方式：

十三、本合同正本贰份，副本　　份。

十四、其他约定事项：

甲方：(买方)	乙方：(卖方)	鉴证意见：
单位名称：(章)	单位名称：(章)	
地　　址：	地　　址：	
法定代表人：	法定代表人：	
委托代理人：	委托代理人：	经办人：
电　　话：	电　　话：	
开户银行：	开户银行：	鉴证机关：(章)
帐　　号：	帐　　号：	
邮政编码：	邮政编码：	年　　月　　日

购销合同（房产４）

建设部、国家工商行政管理局

《商品房购销合同示范文本》

一九九五年六月二十九日

商品房购销合同说明

１．本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

２．本合同所称现房是指已经过工程质量监督部门验收，并取得质量合格证明文件，可以立即交付使用的商品房。

３．本合同所称预售商品房是指尚处于建设期，不能立即交付使用的商品房。

４．本合同第一条，必须填明土地使用权是以出让方式还是以划拨方式取得。以转让方式取得土地使用权的，应当填原土地使用权的取得方式；但原以划拨方式取得的土地使用权在转让中已补办土地使用权出让手续的，则应填以出让方式取得土地使用权。

５．本合同第二条、第四条所称实得建筑面积是指与商品房购买方独立使用的空间相应的房屋建筑面积，其共用墙从墙体中线计算，非共用墙从墙体外侧计算。

６．[　] 中内容为并列的选择项，须根据实际情况选择√。

７．本合同的部分条款，当实际情况未发生或当事人双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

８．乙方在签订本合同前，有权要求甲方出示本合同提及的甲方有关证书、证明文件和

物业管理规定。

９．本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

商品房购销合同

（合同编号：　　）

本合同双方当事人：

卖方（以下简称甲方）：_____

注册地址：_____

营业执照号码：_____邮政编码：_____

法定代表人：_____职务：_____联系电话：_____

委托代理人：_____职务：_____

地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照号码：_____邮政编码：_____

法定代表人：_____职务：_____联系电话：_____

买方（以下简称乙方）：_____

［本人］［法定代表人］姓名：_____国籍：_____

［身份证］［护照］［营业执照号码］_____

地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

委托代理人：_____国籍：_____电话：_____

地址：_____邮政编码：_____

根据《中华人民共和国经济合同法》、《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，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲乙双方达成如下协议：

第一条　甲方用地依据及商品房坐落位置

甲方以_____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］为_____。

划拨土地使用权转让批准文件号为_____。

土地使用权证号为_____，土地面积为_____。地块规划用途为_____，土地使用权年限自_____年____月____日至_____年____月____日止。

甲方经批准，在上述地块上建设商品房，［现定名］［暂定名］_____，主体建筑物的性质为_____，属_____结构，建筑层数为_____层。工程建设规划许可证号为_____。

第二条　乙方所购商品房的面积

乙方向甲方购买商品房（以下简称该商品房）建筑面积共_____平方米（其中实得建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米），共____［套］［间］。（该商品房房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）。

该商品房分别为本合同第一条规定的项目中的：

第_____［幢］［座］_____层_____号房，

第_____［幢］［座］_____层_____号房，

第_____［幢］［座］_____层_____号房，

第_____［幢］［座］_____层_____号房。

上述面积为［甲方暂测］［房地产产权登记机关实际测定］面积。如暂测面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积（以下简称实际面积）为准。

根据法律规定的房屋所有权与该房屋占用土地范围内的土地使用权一致的原则，该商品房相应占有的土地使用权，在办理土地使用权登记时由政府主管部门核定。

第三条　该商品房销售特征

该商品房为［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_____。

该商品房为［内销］［外销］商品房。

外销商品房批准机关为_____，外销商品房许可证号为_____。

第四条　价格与费用

该商品房［属于］［不属于］政府定价的商品房。按实得建筑面积计算，该商品房单位［售价］［暂定价］为（　　币）每平方米_____元，总金额为（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

除上述房价款外，甲方依据有关规定收取下列税费：

１．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

２．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

３．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

４．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

５．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

６．代收_____，计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整；

上述代收税费合计（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

第五条　实际面积与暂测面积差异的处理。

该商品房交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±_____%（不包括±_____%）时，上述房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±_____%（包括±_____%时），甲乙双方同意按下述第____种方式处理：

１．乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按_____利率付给利息。

２．每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

３．_____。

第六条　价格与费用调整的特殊约定

该商品房出现下列情况之一时，房价款和代政府收取的税费可作相应调整：

１．由于该商品房属于政府定价的预售商品房，有权批准单位最后核定的价格与本合同第四条规定的价格不一致，按政府有关部门最后核定的每平方米价格调整。

２．预售商品房开发建设过程中，甲方代政府收取的税费标准调整时，按实际发生额调整。

３．_____。

第七条　付款优惠

乙方在_____年____月____日前付清全部房价款_____%的，甲方给予乙方占付款金额_____%的优惠，即实际付款额为（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

第八条　付款时间约定

乙方应当按以下时间如期将房价款当面交付甲方或汇入甲方指定的_____银行（帐户名称：_____，帐号：_____）；

１．_____年____月____日前支付全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元；

２．_____年____月____日前支付全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元；

３．_____年____月____日前支付全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元；

４．_____年____月____日前支付全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元；

５．_____年____月____日前支付全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元。

第九条　交接商品房时的付款额约定

在双方交接该商品房时，乙方累计支付的款额应当占全部房价款的_____%，计（　　币）____亿____千____百____拾____万____千____百____拾____元。其余房价款在房地产产权登记机关办完权属登记手续之日起____天内付清。

第十条　乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同第八条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天至实际付款之日止，月利息按_____计算。逾期超过_____天后，即视为乙方履行本合同。届时，甲方有权按下述第_____种约定，追究乙方的违约责任：

１．终止合同，乙方按累计应付款的____%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

２．乙方按累计应付款的____%向甲方支付违约金，合同继续履行。

３．_____。

第十一条　交付期限

甲方须于_____年____月____日前，将经竣工验收（包括建筑工程质量验收和按规定必须的综合验收）合格，并符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准的该商品房交付乙方使用。但如遇下列特殊原因，除甲、乙双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期。

１．人力不可抗拒的火灾、水灾、地震等自然灾害；

２．_____；

３．_____。

第十二条　甲方逾期交付的违约责任

除本合同第十一条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本合同第十一条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，月利息在_____个月内胺_____利率计算；自第____个月起，月利息则按_____利率计算。逾期超过____个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第____种约定，追究甲方的违约责任：

１．终止合同，甲方按乙方累计已付款的____%向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲乙方据实赔偿。

２．甲方按乙方累计已付款的____%向乙方支付违约金，合同继续履行。

３．_____。

第十三条　设计变更的约定

预售商品房开发建设过程中，甲方对原设计方案作重大调整时，必须在设计方案批准后_____日内书面通知乙方。乙方应当在收到该通知之日起____天内提出退房要求或与甲方协商一致签订补充协议。乙要求退房的，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按____利率付给利息。

第十四条　交接通知与乙方责任

预售商品房竣工验收合格后，甲方应书面通知乙方办理交付该商品房手续。乙方就在收到该通知之日起____天内，到甲方指定地点付清本合同第九条规定的应付款项。若在规定期限内，乙方仍未付清全部应付款，甲方有权按本合同第十条规定向乙方追究违约责任。

第十五条　交接与甲方责任

在乙方付清本合同第九条规定的应付款之日起____天内，双方对该商品房进行验收交接、交接钥匙，签署房屋交接单。若因甲方责任在乙方付清全部应付款之日起____天内仍未进行验收交接，乙方有权按本合同第十二条的约定追究甲方违约责任。

第十六条　甲方关于装饰、设备标准承诺的违约责任

甲方交付使用的商品房的装饰、设备标准达不到本合同附件二规定的标准的，乙方有权要求甲方补偿双倍的装饰、设备差价。

第十七条　质量争议的处理

乙方对该商品房提出有重大质量问题，甲、乙双方产生争议时，以_____出具的书面工程质量评定意见作出处理争议的依据。

第十八条　甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期投入正常运行：

１．_____；

２．_____；

３．_____；

４．_____；

５．_____；

６．_____。

第十九条　关于产权登记的约定

乙方在实际接收该商品房之日起，在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续，甲方给予协助。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之

日起_____天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的____%赔偿乙方损失。

第二十条　关于物业管理的约定

该商品房移交后，乙方承诺遵守小区（楼宇）管理委员会选聘的物业管理公司制定的物业管理规定；在小区（楼宇）管理委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定_____公司负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司制定的物业管理规定。

第二十一条　保修责任

自乙方实际接收该商品房之日起，甲方对该商品房的下列部位和设施承担建筑施工质量保修责任，保修期内的保修费用由甲方承担：

１．墙面	保修	月；
２．地面	保修	月；
３．顶棚	保修	月；
４．门窗	保修	月；
５．上水	保修	月；
６．下水	保修	月；
７．暖气	保修	月；
８．煤气	保修	月；
９．电路	保修	月；
１０	保修	月；
１１	保修	月；
１２	保修	月；
１３	保修	月；
１４	保修	月；

保修期内，因不可抗力的因素，或其他非甲方原因造成的损坏，甲方无须承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第二十二条　乙方的房屋仅作_____使用，乙方使用期间不得擅自改变该商品房之房屋结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，乙方在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

甲方不得擅自改变与该商品房有关联的公共设施、公共用地的使用性质。

第二十三条　甲方保证在交接时该商品房没有产权纠纷和财务纠纷，保证在交接时已清除该商品房原由甲方设定的抵押权。如交接后发生该商品房交接前即存在的财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第二十四条　自该商品房交付之日起，[_____号划拨土地使用权批准文件]［甲方与_____签订的_____号土地使用权出让合同］中规定的甲方权利、义务和责任依法随之转移给乙方。

第二十五条　本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签定补充协议。

第二十六条　本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十七条　甲、乙一方或双方为境外组织或个人的，本合同应经该商品房所在地公证机关公证。

第二十八条　本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙

需要全本请访问 www.ertongbook.com

双方同意由_____仲裁委员会仲裁。（甲、乙双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉。）

第二十九条　本合同［经甲、乙双方签字］［经_____公证（指外销房）］之日起生效。

第三十条　本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并按实际已付款（已收款）的____%赔偿对方损失。

第三十一条　本合同自生效之日起____天内，由甲方向_____申请登记备案。

第三十二条　本合同连同附件共____页，一式____份，甲、乙双方各执一份，_____各执一份，均具有同等效力。

甲方（签章）：　　乙方（签章）：

［代表人］／［代理人］：　　［代表人］／［代理人］：

（签章）　　（签章）

_____年____月____日　　_____年____月____日

签于_____　　签于_____

附件一：房屋平面图

附件二：装饰、设备标准

１．外墙：

２．内墙：

３．顶棚：

４．地面：

５．门窗：

６．厨房：

７．卫生间：

８．阳台：

９．电梯：

１０．其他：

国有土地使用权出让合同（宗地）

第一条　本合同双方当事人

出让方：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）土地管理局（以下简称甲方）；法定地址_____；邮政编码_____；法定代表人：姓名_____；职务_____。

受让方：_____（以下简称乙方）；法定地址_____；邮政编码_____；法定代表人：姓名_____；职务_____。

根据《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》、《_____省国有土地使用权出让和转让实施办法》和国家有关规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第二条　甲方依据本合同出让土地的使用权，土地所有权属中华人民共和国，地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条　乙方根据本合同受让的土地使用权在使用年限内，依有关规定可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动。

乙方在受让土地使用权范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动，应遵守中华人民

共和国法律、法规及_____省（自治区、直辖市）的有关规定，并不得损害社会公共利益，其合法权益受法律保护。

第四条　甲方出让给乙方的地块位于_____，面积为_____平方米。其位置与四至范围如本合同附图所示。附图已经甲、乙双方签字确认。

第五条　本合同项下的土地使用权出让年限为_____年，自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第六条　本合同项下的出让地块，按照批准的总体是建设_____项目。（注：根据具体情况定）。

在出让期限内，如需改变本合同规定的土地用途，应当取得甲方和城市规划行政主管部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权登记手续。

第七条　本合同附件《土地使用条件》是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地。

第八条　乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用费以及乙方向第三方转让时的土地增值费（税）。

第九条　该地块的土地使用权出让金为每平方米_____元人民币（美元或港元等），总额为_____元人民币（美元或港元等）。

第十条　本合同经双方签字后_____日内，乙方须以现金支票或现金向甲方缴付土地使用权出让金总额的_____%共计_____元人民币（美元或港元等）作为履行合同的定金。

乙方应在签订本合同后６０日内，支付完全部土地使用权出让金，逾期_____日仍未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求乙方赔偿。

第十一条　乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后_____日内，依照规定办理土地使用权登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第十二条　乙方同意从_____年开始，按政府规定逐年缴纳土地使用费，缴纳时间为当年_____月_____日。土地使用费每年每平方米为_____元人民币（美元或港元等）。

第十三条　乙方同意以美元（港元等）向甲方支付土地使用权出让金及其他费用。（注：根据具体情况定）

美元（港元等）与人民币的比价，以合同签订当天中国国外外汇管理局公布的买入价和卖出价的中间值计算。

第十四条　除合同另有规定外，乙方应在本合同规定的付款日或付款日之前，将合同要求支付的费用汇入甲方的银行帐号内。银行名称：_____银行_____分行，帐户号_____。

甲方银行帐户如有变更，应在变更后_____日内，以书面形式通知乙方。由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

第十五条　本合同规定的出让年限届满，甲方有权无偿收回出让地块的使用权，该地块上建筑物及其他附着物所有权出由甲方无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，并依照规定办理土地使用权注销登记手续。

乙方如需继续使用该地块，须在期满前_____天内向甲方提交续期申请书，并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方签订续期合同，并重新办理土地使用权登记手续。

第十六条　任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不能履行合同义务不负责任。但必须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失。

遇有不可抗力的一方，应在_____小时内将事件的情况以信件或电报（电传或传真）的书面形式通知另一方，并在事件发生后_____日内，向另一方提交合同不能履行或部分不能履行以及需要延期履行理由的报告。

第十七条　如果乙方不能按时支付任何应付款项，从滞纳之日起，每日按应缴纳费用的_____%缴纳滞纳金。

第十八条　乙方未按合同规定或连续两年不投资建设的，甲方有权无偿收回土地使用权。

第十九条　如果由于甲方的过失致使乙方延期占用土地使用权，则本合同项下的土地使用权出让期限应相应推延。同时甲方应承担乙方由此而造成的一切经济损失。

第二十条　本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第二十一条　因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成，可提请仲裁机构仲裁或向管辖权的人民法院起诉。

第二十二条　本合同要求或允许的通知和通讯，不论以何种方式传递，均自实际收到起生效。双方的地址应为：

甲　方：	乙　方：
法定名称：_____；	法定名称：_____；
法定地址：_____；	法定地址：_____；
邮政编码：_____；	邮政编码：_____；
电话号码：_____；	电话号码：_____；
电　传：_____；	电　传：_____；
传　真：_____；	传　真：_____；
电报挂号：_____；	电报挂号：_____。

任何一方可变更以上通知和通讯地址，在变更后_____日内应将新的地址通知另一方。

第二十三条　本合同经双方法定代表人签字后生效。

第二十四条　本合同采用中_____两种文字书写，两种文字具有同等法律效力。两种文字如有不符，以中文为准。合同的中文正本一式_____份，双方各执_____份。

第二十五条　本合同于_____年_____月_____日在中国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）签订。

第二十六条　本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件。

甲方：中华人民共和国_____省（自治区、直辖市）_____市（县）土地管理局（章）

法定代表人：_____（签字）

乙方：_____（章）

法定代表人_____（签字）

_____年_____月_____日

附：

土地使用条件

（宗地项目）

第一条　界桩定点

《国有土地使用权出让合同》（以下简称本合同）正式签订后_____日内，_____市（县）土地管理局，会同用地者依图验明红线所标示坐标的各拐点界桩。面积核定无误后，双方在用地红线图上签字认定。界桩由用地者妥善保护，不得私自改动，界桩遭受破

坏或移动时，应及时报告_____市（县）土地管理局，请求重新埋设。

第二条　土地利用要求

用地者在用地红线图内兴建建筑物应符合下列要求：

（1）主体建筑物的性质规定为_____；

（2）附属建筑物_____；

（3）建筑容积率（建筑面积密度）_____；

（4）建筑覆盖率（建筑密度）_____；

（5）总建筑面积不超过_____平方米；

（6）建筑层数，最高／平均_____层；

（7）绿化比率_____；

（8）室外地面标高_____；

（9）所有建筑物的设计均应符合国家现行建筑设计标准、规程的规定。

（注：根据具体情况定）

第三条　公益工程

1.用地者表示同意在用地红线范围内一并建筑下列公益工程，并同意免费提供使用。

（1）_____蹲位公厕

（2）小区公用停车场

（3）自行车棚

（4）配电室（开关站）

（注：根据具体情况定）

2.用地者表示同意政府的下列工程可在其红线范围内的规划位置建造或通过，而无需作任何补偿。

（1）_____

（2）_____

第四条　设计、施工、竣工

1.红线范围内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求，涉及交通、管线、消防、环保、人防、航道等问题，还须报经有关主管部门审批后建设，并由地方政府派出机构管理，由此所发生的一切费用均由用地者负担。

2.用地者自签订本合同之日起_____日内应按批准的规划设计图纸和施工设计图纸动工施工。并于_____年_____月_____日前所完成的建筑物面积不少于_____平方米。

3.规模大的、特殊的复杂工程，其动工施工时间按上述要求进行有困难的，用地者至迟应在离建设期限届满之日前_____日内，向市（县）土地管理局提出足够理由的延建申请，且延续期不得超过_____日。

4.用地者应在_____年_____月_____日以前竣工（受不可抗力影响者除外），延期竣工_____日的，罚以出让金总额的_____%；延期竣工超过_____日的，市（县）土地管理部门有权收回土地使用权，注销其《国有土地使用证》，其地上建筑物无偿归国家所有。

第五条　建筑维修活动

1.用地者在用地红线范围内进行建设及维修活动时，对周围环境及设施应承担的责任，包括：

（1）所属建筑物品或废弃物（即泥土、碎石、建筑垃圾等）不得侵占或破坏红线图以外的土地及设施。

如需临时占用市政道路，应报请市公安部门批准。

如需临时使用红线以外土地，应与该用地者协商；若属政府未批准土地，应报市（县）土地管理部门批准，并按规定交纳土地费用。

（2）未获有关部门批准，不得在公共用地上倾倒、储存任何材料或进行任何工程活动。

（3）用地者必须确保土地使用范围内的污水、污物、恶臭物或影响环境的排泄物均应有可靠的排除方法，不得损害周围的环境。

（4）在土地使用期限内，用地者对该地段内的所有城市市政设施，均应妥善保护，避免损坏，否则，应承担修复工程的一切费用。

2．用地者不得开辟、铲除或挖掘毗邻地段的土地。

3．在兴建建筑或维修工程之前，用地者必须摸清地段或相邻地段公有的明渠、水道（包括水龙喉管）、电缆、电线以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；用地者在未获批准之前，不得动工。其中需要改道、重新铺设或装设的费用，均由用地者负责。

第六条　供水、供电

1．用地者所需的用水，应与市自来水公司签订供水合同。

2．用地者所需的用电，应与市供电局签订供电合同。

3．用地者接水、接电及开设路口，所需费用均自行负责。

第七条　监督检查

1．在土地使用期间，市（县）土地管理部门有权对用地者红线范围内的土地使用情况进行检查监督，用地者不得拒绝和阻挠。

2．用地者不得以任何理由占用红线范围以外的土地（包括堆放物品、器材等），否则，按违法占地处理。

3．用地者在用地范围内，应按规定的土地用途和工程设计图纸的要求进行建设。

4．用地者对用地范围内的建筑物未经规划部门批准，不得任意拆除或改建、重建。否则，有关部门有权责令其恢复原状或拆除，拒不执行的，可强制执行，所需费用由用地者支付。

旧房屋买卖合同

本合同双方当事人：

卖方（以下简称甲方）：_____

（本人）（法定代表人）姓名：_____国籍：_____

（身份证）（护照）（营业执照号码）：_____

地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

委托代理人：_____国籍：_____电话：_____

地址：_____邮政编码：_____

买方（以下简称乙方）：_____

（本人）（法定代表人）姓名：_____国籍：_____

（身份证）（护照）（营业执照号码）：_____

地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

委托代理人：_____国籍：_____电话：_____

地址：_____邮政编码：_____

第一条　房屋的基本情况。

甲方房屋（以下简称该房屋）坐落于_____；位于第_____层，共_____（套）（间），房屋结构为_____，建筑面积_____平方米（其中实际建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米），房屋用途为_____；该房屋平面图见本合同附件一，该房屋内部附着设施见附件二；（房屋所有权证号、土地使用权证号）（房地产权证号）为_____。

第二条　房屋面积的特殊约定。

本合同第一条所约定的面积为（甲方暂测）（原产权证上标明）（房地产产权登记机关实际测定）面积。如暂测面积或原产权证上标明的面积（以下简称暂测面积）与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积（以下简称实际面积）为准。

该房屋交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±_____%（不包括±_____%）时，房价款保持不变。

实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±_____%（包括±_____%）时，甲乙双方同意按下述第_____种方式处理：

１．乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起_____天内将乙方已付款退还给乙方，并按_____利率付给利息。

２．每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

３．_____。

第三条　土地使用权性质。

该房屋相应的土地使用权取得方式为_____；土地使用权年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为_____；该房屋买卖后，按照有关规定，乙方（必须）（无须）补办土地使用权出让手续。

第四条　价格。

按（总建筑面积）（实际建筑面积）计算，该房屋售价为（　　币）每平方米_____元，总金额为（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

第五条　付款方式。

乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金（　　币）_____亿_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整，并应于本合同生效之日起_____日内将该房屋全部价款付给甲方。具体付款方式可由双方另行约定。

第六条　交付期限。

甲方应于本合同生效之日起三十日内，将该房屋的产权证书交给乙方，并应收到该房屋全部价款之日起_____日内，将该房屋付给乙方。

第七条　乙方逾期付款的违约责任。

乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按_____计算。逾期超过_____天后，即视为乙方不履行本合同。届时，甲方有权按下述第_____种约定，追究乙方的违约责任。

１．终止合同，乙方按累计应付款的_____%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

需要全本请访问 www.ertongbook.com