

## 法律服务合同（房地产开发）

甲方（委托人）： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

职务： \_\_\_\_\_

身份证号码（营业执照）： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

帐号： \_\_\_\_\_

乙方（受托人）： \_\_\_\_\_

住所： \_\_\_\_\_

职务： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

帐号： \_\_\_\_\_

鉴于乙方为经中华人民共和国司法部批准设立的律师事务所，具备向社会提供法律服务的资格和能力；甲方因房地产项目经营开发需要专业的法律服务，以维护其在整个建设过程中的所有行为的合法性及其合法权益，特委托乙方为其提供法律服务，乙方表示同意；甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国律师法》及相关法律规定，本着自愿、平等、互惠互利、诚实信用的原则，经充分友好协商，订立如下合同条款，以资共同恪守履行：

## 一、法律服务组成人员

乙方接受甲方的委托，指派\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等律师组成法律服务小组，负责处理甲方的相关房地产法律事务。

本合同自双方签字之日起生效，项目结束时自行失效。项目结束时间超过预计时间的，由甲、乙双方另行协商签订补偿条款，可延长聘期。

## 二、工作范围

乙方律师的服务内容具体包括：

### （一）房地产投资开发法律事务

#### 1. 创设房地产项目公司

（1）为开发商提供政策法律可行性分析，协助开发商设立、组建房地产开发公司，取得房地产开发权；

（2）起草设立公司的各类法律文件；

（3）协助申办公司设立的法律手续；

（4）起草公司各类规章制度。

#### 2. 取得国有土地使用权

（1）为开发商提供审慎调查，确认土地的法律属性及用途；

（2）向土地管理部门申请办理征用土地，起草征用土地的文件；

（3）参与征用费、青苗补偿费及付款期限的谈判，制作谈判的法律文件；

（4）向土地管理部门申请确认土地用途，并起草有关法律文件；

（5）帮助协调开发商与土地管理部门、原土地使用人的各种关系；

（6）协调与土地管理部门的关系，起草用地申请书，参与土地出让金额的谈判，帮助开发商签订《国有土地使用权出让合同》，申领《土地使用证》；

（7）协调与规划部门的关系，申领《建设用地规划许可证》；

（8）通过行政裁决、诉讼等方式解决土地开发中的纠纷。

#### 3. 拆迁安置补偿

（1）协助确定委托拆迁单位，草拟、审核委托拆迁协议等文件；

（2）协助制定拆迁政策，草拟拆迁工作中需要的法律文件，包括拆迁安置文告，拆迁安置协议等；

（3）协助处理拆迁人与被拆迁户之间的纠纷；

(4) 起草申领《房屋拆迁许可证》的各类法律文件，协调开发商与拆迁行政主管部门的关系，协助开发商申领《房屋拆迁许可证》；

(5) 参与拆迁补偿与安置的谈判，起草审查拆迁安置补偿协议，发生纠纷协商不成时，代理委托人进行仲裁、诉讼、行政裁决及协助强制拆迁；

(6) 起草申请《房屋预售许可证》的法律文件，申领《预售许可证》。

#### 4. 工程建设施工

(1) 起草开工报告，整理申请开工的所有文件，并向建设管理部门申领《施工许可证》，为项目尽早开工准备好全部法律手续；

(2) 出具从工程勘察、设计、招标至工程竣工验收阶段的整体框架的法律意见书，其主要内容为：

- ①提出有利于工程质量的意见；
- ②降低成本的建议；
- ③分析该阶段可能存在的法律风险；
- ④提出规避风险的具体方案；
- ⑤工程履约管理。

(3) 参与勘察、设计、施工、招标工作小组，对可能中标的企业进行资格、资信审查，为此进行必要的调查；

(4) 起草、审核招投标文件，监督招标工作程序；

(5) 起草、参与签订建筑承发包合同，并出具法律意见书，监督合同的按时履行；

(6) 协调处理施工过程中的突发事件，确保工程进度；

(7) 在工程建设过程中，起草各类法律文件，协助开发商协调好与供电、自来水、电话、公安、卫生、环保等部门的关系；

(8) 参与工程竣工验收，并出具法律意见书。

#### 5. 房地产项目融资

(1) 向贷款银行或其他金融机构出具法律建议，说明以土地使用权或在建工程或房地产实物抵押融资的法律可行性；

(2) 与贷款银行或其他金融机构谈判、草拟或审核贷款合同、抵押合同及相关法律文件；

(3) 代办抵押登记手续、代办抵押权解除手续；

(4) 办理抵押权实现时的抵押物处置手续，草拟、审核处置抵押物所需的法律文件。

## 6. 物业管理

(1) 协助设立或选聘与小区服务相符的物业管理公司，起草、审查与物业管理公司所签订的管理合同；

(2) 起草、审核物业管理公约、物业管理规章制度，委托管理合同及其他相关法律文件；

(3) 起草、制订物业管理办法；

(4) 协助开发商行使对公寓、小区的命名权、外墙和楼宇台的广告权，公共场地的改造权；

(5) 协助物业管理公司组织业主大会，建立业主委员会，构建、理顺物业公司全体业主及物业使用人的法律关系；

(6) 协助物业公司与各市政工程公司及各专业公司确定物业服务中的各项协作、管理、维护、保养、专项服务合同、协议关系。

## (二) 房地产交易法律事务

### 1. 房地产预售、销售

(1) 协助开发商获取预售、销售批准；

(2) 参与按揭事宜的谈判，起草按揭协议及附件；

(3) 参与委托销售事宜的谈判，起草委托销售合同，并调查、审核销售公司的资质、资信等情况；

(4) 对销售人员进行房地产销售的法律知识培训，指导销售人员签订销售合同；

(5) 起草审查租赁、抵押等法律文件，协助办理相关登记手续；

(6) 审查房地产广告内容的合法性；

(7) 审查商品房预售合同和销售合同；

(8) 购房签约及见证、办理预售登记。

### 2. 房地产抵押

(1) 提供房地产抵押的相关法律政策信息；

- (2) 解答办理房地产抵押的各项法律咨询，出具书面法律意见；
- (3) 代为起草、审查和修改房地产抵押合同及其他法律文书；
- (4) 审查抵押房地产的状况，协助设定抵押权，并协助进行房地产评估；
- (5) 协助办理房地产抵押登记手续；
- (6) 办理其他约定的法律事务。

### 3. 房地产权属登记

- (1) 提供有关房屋过户相关的法律政策咨询，提供书面法律意见；
- (2) 协助准备房地产交易过户的文件资料；
- (3) 协助办理申请过户、代理申报应缴契税、费用、代领房地产买卖契证。

### 4. 房地产调查

- (1) 提供有关房地产抵押、查封等相关法律政策咨询，出具书面法律意见；
- (2) 到有关行政机关对房地产权属、抵押情况以及是否查封进行调查；
- (3) 办理其他约定的法律事务。

### (三) 其他房地产相关律师事项

1. 进行房地产开发人员、销售人员、管理人员相关法律知识和业务技能的培训；

2. 及时向开发企业介绍新颁布的房地产相关法律、法规、政策，并结合开发企业实际管理状况，出具相关法律意见；

3. 为开发企业提供《劳动法》、《公司法》等健全公司法人治理结构的综合性法律意见；

4. 为开发企业及时解答和解决有关法律咨询和法律事务；

5. 协助企业建立健全各种规章制度，包括厂规、厂纪、合同管理、税收、劳动保险、专利和专有技术管理、商标和广告管理、资金信贷等管理制度；

6. 参加合同和重大经济活动的谈判，承办其它法律事务，如代理公证、商标注册、调查资信等；

7. 代理参加调解、仲裁及其它非诉讼法律事务和诉讼活动。

### 三、服务费用及支付

甲方向乙方支付的律师服务费用为¥\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整）。

甲方应于本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内，向乙方支付全部费用的\_\_\_\_\_%，

计¥\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整), 剩余\_\_\_\_\_% , 计¥\_\_\_\_\_元(大写\_\_\_\_\_元整)于乙方代理事项完成之日起\_\_\_\_\_支付。

甲方按乙方要求将费用划至乙方指定帐户: 帐户名: \_\_\_\_\_, 帐户号: \_\_\_\_\_, 开户银行: \_\_\_\_\_。

#### 四、其他费用的负担

乙方律师办理甲方委托事项所发生的下列费用, 应由甲方承担:

1. 相关行政、司法、鉴定、公证等部门收取的鉴定费用、评估费用、办案费用等;
2. \_\_\_\_\_(地区)外发生的差旅费、食宿费、翻译费、复印费、长途通讯费等;
3. 征得甲方同意后支出的其他费用。

乙方律师应当本着节俭的原则合理使用上述有关费用。

#### 五、甲方权利义务

1. 甲方应与乙方合作真诚, 及时、准确、完整地向乙方提供所需的资料及文件;
2. 甲方指定\_\_\_\_\_为法律服务小组的联系人, 负责转达甲方的指示和要求, 提供文件和资料等, 甲方更换联系人应当书面通知乙方;
3. 乙方律师到甲方处办公时, 甲方应为律师提供必要的办公及生活条件;
4. 甲方应按照本合同规定的时间、方式向乙方支付服务费用;
5. 甲方应随时告之乙方其房地产项目进展情况, 并告知乙方其联系地址、电话号码和处所等;
6. 甲方应当对乙方律师办理的相关法律事务提出明确的要求, 但不得提出不合理要求;
7. 甲方不得向乙方律师隐瞒任何与委托事项相关的情况;
8. 甲方保证其向乙方所提交资料及文件的真实性和合法性, 由于甲方提供虚假信息而导致其遭受的一切损失, 由甲方自行承担;
9. 甲方根据乙方律师提供的法律意见、建议、方案所作出的决策而导致的损失, 非因乙方律师错误运用法律等失职行为造成的, 由甲方自行承担;
10. 甲方有权就乙方服务范围内的事项, 随时向乙方提出口头或书面咨询,

乙方应及时作出答复；

11. 甲方有权随时检查监督乙方律师的工作服务内容，但不得影响乙方律师的正常工作秩序；

12. 甲方有证据认为乙方律师没有尽勤勉义务为其进行法律服务的，有权要求乙方更换律师；

13. 由于甲方的原因而导致服务事项没有完成，甲方不得要求退还已经支付的律师费用；

14. 甲方委托的事项不得违反法律规定或律师执业规范。

## 六、乙方权利义务

1. 乙方应当指派熟知房地产行业又熟知工程建设行业的专业知识及专业法律规定的律师为甲方提供法律服务；

2. 乙方律师应勤勉尽责地完成委托事项，维护甲方的合法权益；

3. 乙方律师有权查阅甲方与承办法律事务有关的文件和资料；

4. 乙方律师有权了解甲方的生产、经营、管理和其他经济活动中的有关情况；

5. 乙方律师应根据甲方的安排，列席甲方的生产、经营、管理和其他经济活动中的有关会议；

6. 乙方律师有权获得所必须的办公、交通及其他工作条件和便利；

7. 乙方律师在甲方授权范围内代理甲方办理之事务所产生的法律责任，由甲方承担，乙方律师不承担；

8. 乙方律师应及时承办甲方委托办理的有关法律事务，并对所经办事务的合法性负责；

9. 乙方律师要坚持以事实为根据、法律为准绳的原则，发现甲方有不当行为时，应当及时予以劝阻；

10. 乙方律师应根据本合同规定和甲方的授权委托进行工作，不得超越代理权限；

11. 乙方律师不得从事有损于甲方合法权益的活动，不得在民事、经济、行政诉讼或仲裁活动中担任甲方对立一方当事人的代理人；

12. 乙方律师在同时受聘担任甲方和另一公司法律顾问期间，遇到两公司之

间发生争议时，应当进行调解，但不得代理任何一方参加诉讼或仲裁；

13. 乙方对在在工作中接触、了解到的有关甲方的生产、经营、管理和其他经济活动中的商业秘密，负有保守秘密的义务；

14. 乙方律师不得私自接受委托，私自向委托人收取费用，收受委托人的财物；

15. 因乙方律师的过错而给甲方造成损失的，乙方应按有关规定进行赔偿；

16. 乙方律师不得利用提供法律服务的便利牟取甲方与另一方争议的权益；

17. 未经甲方同意，乙方不得擅自更换指派的律师。

## 七、合同的解除

1. 合同期限届满，甲乙双方不再续签本合同；

2. 甲乙双方通过书面协议解除本合同；

3. 因不可抗力致使合同目的不能实现的；

4. 乙方及律师不按本合同的约定提供法律服务，经甲方指出后，仍不改正的；

5. 因乙方律师工作延误、失职、失误导致甲方蒙受重大经济损失的；

6. 甲方有意向乙方提供虚假情况、捏造事实，致使乙方律师不能提供有效的法律服务的；

7. 甲方的委托事项违反法律或者违反律师执业规范的；

8. \_\_\_\_\_。

## 八、保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_年。

## 九、通知

1. 根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_（书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2. 各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_。

3. 一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

### 十、合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出\_\_\_\_\_天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

### 十一、合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

### 十二、争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_种方式解决

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

### 十三、不可抗力

1. 如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2. 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3. 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。

不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4. 本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

#### 十四、合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

#### 十五、补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

#### 十六、合同的效力

本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

有效期为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。

本合同正本一式\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_

乙方（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签章）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签章）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日