

房屋买卖合同 法律操作指导

主 编 金 鹰

执行主编 金德聪

FANGWU MAIMAI HETONG
FALV CAOZUO ZHIDAO



浙江工商大学出版社
ZHEJIANG GONGSHANG UNIVERSITY PRESS

房屋买卖合同 法律操作指导

主 编 金 鹰

执行主编 金德聪



浙江工商大学出版社
ZHEJIANG GONGSHANG UNIVERSITY PRESS

·杭州·

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同法律操作指导 / 金鹰主编. — 杭州 :
浙江工商大学出版社, 2019. 6

ISBN 978-7-5178-3266-9

I. ①房… II. ①金… III. ①房屋—买卖合同—合同
法—法律解释—浙江 IV. ①D927.550.365

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2019)第 111349 号

法律资料分享, docsriver.com

房屋买卖合同法律操作指导

FANGWU MAIMAI HETONG FALV CAOZUO ZHIDAO

金 鹰 主 编

金德聪 执行主编

责任编辑 沈敏丽
责任校对 穆静雯
封面设计 林朦朦
责任印制 包建辉
出版发行 浙江工商大学出版社
(杭州市教工路 198 号 邮政编码 310012)
(E-mail: zjgsupress@163.com)
(网址: <http://www.zjgsupress.com>)
电话: 0571—88904980, 88831806(传真)

排 版 杭州朝曦图文设计有限公司
印 刷 杭州杭新印务有限公司
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 13.25
字 数 260 千
版 次 2019 年 6 月第 1 版 2019 年 6 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5178-3266-9
定 价 42.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江工商大学出版社营销部邮购电话 0571-88904970

作者简介



金鹰，一级律师，1989年执业至今。

- ◎ 浙江东鹰律师事务所创始人、首席合伙人
- ◎ 浙江省房地产业协会常务理事、副秘书长、法律与维权专业委员会主任；杭州市房地产业协会副会长
- ◎ 中华全国律师协会第九届仲裁专业委员会副主任
- ◎ 杭州市律师协会第八届理事会副会长
- ◎ 浙江大学房地产研究中心高级研究员

金鹰律师及其团队致力于房地产与建设工程领域内重大法律风险的控制与处理，曾成功办理浙江省律师协会办公楼产权登记纠纷，获浙江省律师协会嘉奖；成功处理杭州市火车东站枢纽东、西广场BT合同纠纷案（获评2012—2016年杭州市律师十大影响力案件）。金鹰律师及其团队迄今已处理数百件商品房买卖合同纠纷，所获经验先后于2003年、2008年编撰成《商品房买卖合同操作指导》《商品房买卖合同操作指南》。

作者简介



金德聪，2008 年执业至今。

- ◎ 浙江东鹰律师事务所二级合伙人
- ◎ 浙江省房地产业协会法律与维权专业委员会秘书长
- ◎ 杭州市律师协会第九届房地产专业委员会委员
- ◎ 专注于房地产并购重组、开发运营、公司法律事务等领域的法律服务

— 序 —

金鹰律师是浙江大学管理学院杰出的 EMBA 校友。他长期从事房地产相关领域法律问题的实践探索和调查研究,并积极参与政府部门、行业协会和社会团体相关活动,致力于房地产法律法规的宣传和应用,承担法律服务大众、推动“依法治国”、促进社会进步的专业责任。他们事务所组织编写并及时修订更新《房屋买卖合同法律操作指导》,体现了金鹰律师孜孜不倦的职业追求和敬业精神,值得赞赏。

商品房买卖的具体对象是具有物理空间特征的“房屋”,但买卖的实质内容是房屋所承载的“权利”。实践中许多交易参与者更注重“房屋”本身,如面积大小、户型结构、所处位置、配套服务等,但容易忽视,或者无法准确把握“权利”状态,如土地性质和用途、房屋开发建设过程是否合法合规、房屋是否存在“他项权利”等,这是产生买卖纠纷的重要原因。同时,商品房买卖具有交易标的非标准化、交易金额高、交易过程复杂、交易主体信息不对称、交易频率低、交易经验和知识欠缺等突出特点,使得法律服务显得十分重要。从发达国家和地区的经验来看,房地产交易一般要在律师协助下才能顺利完成。

我国房地产市场还不够规范和成熟,社会法律意识和能力还有待提高。为了促进房地产市场健康发展,政府发布《商品房买卖合同示范文本》,对合同基本要素和内容做出一般规定,对保护买卖双方的合法权利有重要意义。但是,在实践中仍然存在许多当事人对合同条款设置不理解、对合同内容表达不仔细斟酌、对合同权利责任不重视等问题,也存在一些企业、中介和个人利用合同条款设置和意思表示损害他人权益的情况,造成不少法律纠纷和经济损失。

浙江东鹰律师事务所发挥专业特长,在以往积累的基础上,针对最新版本的《浙江省商品房买卖合同示范文本》,编写了《房屋买卖合同法律操作指导》(以下简称《操作指导》),对规范合同进行逐条解释,说明其设置的目的是用意,分析其法律依据和

签约过程中需要注意的具体事项,加上必要的专业术语解释,便于买卖双方正确理解、沟通和签订合同,实用性很强。同时,《操作指导》还针对容易发生纠纷的相关条款,配置了生动的实践案例,增加了可读性和说服力。

编写一本好的房屋买卖合同法律操作指导,需要法律服务社会的理念,需要房地产相关法律体系的系统知识,需要丰富的房地产法律实践经验,还需要相当大的人力资本投入,感谢金鹰律师的长期坚持和不懈努力。相信本《操作指导》的推出,将会在维护商品房买卖双方权利方面发挥积极作用。希望浙江东鹰律师事务所再接再厉,为提升商品房买卖参与各方的法律意识和法律能力做出更大贡献。

贾生华 博士
浙江大学管理学院 教授
浙江大学房地产研究中心 主任
2019年3月1日于浙江大学紫金港校区

— ❧ 前 言 ❧ —

2000年9月,建设部(现住房和城乡建设部)与国家工商行政管理总局(现国家市场监督管理总局)共同制定了《商品房买卖合同示范文本》(下文对各版商品房买卖合同示范文本均简称“合同示范文本”),该合同示范文本推行后,我们立即组织律师团队编撰了《商品房买卖合同操作指南》(以下简称《操作指南》),对合同示范文本做逐条解读。其后,在2004年、2008年,在原《操作指南》基础上,律师团队结合新法规、市场情况进行了两次修订。2014年4月住建部与国家工商总局联合发布了《商品房买卖合同示范文本》,因该版合同示范文本的市场普及率较低,故我们未重新组织编写。2018年2月6日,浙江省住房和城乡建设厅发布了《关于推行使用2018版〈浙江省商品房买卖合同示范文本〉的通知》(浙建〔2018〕2号),其中明确规定:“自2018年3月15日起(含当日),签订商品房(含全装修住宅)预售合同、现售合同推行使用合同示范文本。”事实上,浙江省版合同示范文本是以2014年国家版合同示范文本为底稿制作的。而浙江省住建厅发文之际,适逢浙江东鹰律师事务所成立。浙江东鹰律师事务所由原浙江腾飞金鹰律师事务所与原浙江东辰律师事务所合并后组建,两所均为建筑工程与房地产领域内杰出的专业律师事务所,趁此机会,东鹰所组织了专业律师团队,在原《操作指南》的基础上进行了重新编撰,推出本书,力求满足市场需求。

本书的编撰荟萃了业内精英力量。本书由金鹰律师担任主编,王建东教授担任顾问,金德聪律师担任执行主编。编写组的成员包括:杨国锋、吴浙玲、陈丽平、窦颖东、张颖、李思余、蔡辉、杜静逸、李齐等律师。

本书撰写的过程中,继承了原版《操作指南》编写中积累的经验,结合了当前法律、政策与社会背景的变化,也把司法实践中的一些新的判决囊括在内。此外,房地产行业自身也发生了较大的变化。房地产行业是一个人才密集、资金密集、法律政策密集的行业,“三大密集”需要房地产开发企业具备与之对应的三种能力:运营能力、

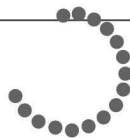
融资能力、法律政策的把握能力。同时,房地产开发企业也普遍存在着决策盲目随意、组织不匹配不稳定、成本控制过度、档案管理缺失这四大问题。上述房地产行业的特点及存在的问题,我们都在编撰的过程中予以关注。购房者的需求也在发生变化,十九大提出我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。在住房领域,居住条件业已成为衡量人们生活质量的指标之一。从以前的“四世同堂挤一屋”,到现在宽敞明亮的单元楼以及日益完善的社区服务,人们的居住环境得到极大改善,同时,人们对居住的期待也越来越向着更宽敞、更舒适、更便捷、更环保的方向发展。房子的一砖一瓦筑起的已经不仅仅是为人民群众遮风挡雨的居所,更承载了人民群众不断奔向幸福生活的美好希望。在本书的编撰过程中,我们也把消费者对房屋品质的要求考虑了进去。值得一提的是,尽管本次推出的2018版合同示范文本已经表明了行政主管部门进一步促进房地产市场法治化、规范化的决心,但需要指出的是,该版示范合同的推出与适用本身即具有浓厚的行政色彩。2018年5月5日,国务院办公厅曾发布《国务院办公厅关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》(国办发〔2018〕29号),其中规定“不当限制企业生产经营、企业和居民不动产交易等民事主体财产权利行使的”规章、规范性文件均属应被清理之列。习近平总书记在十九大报告中提到“全面依法治国是国家治理的一场深刻革命”,由2018版浙江省合同示范文本的推广适用可见实现依法治国依然任重道远。

作为法律人,浙江东鹰律师事务所的成员致力于建筑工程与房地产领域的法律风险控制和危机处理,在提供法律专业服务的同时,东鹰人也在尽力让服务对象更加尊重法律,更加愿意用法律的方法解决问题,从而促进社会法治进步。本书的编撰,一方面是为广大消费者及房地产行业的从业人员提供一本工具书,另一方面也是为法治理念的传播尽自己的一分力量。本所秉持“守法、诚信、规范”的理念,守法是规范的前提,规范是守法的保证,而诚信则是贯穿守法、规范的原则。本所认为在房地产市场中,消费者、开发商、行政主管部门均需要切实做到“守法、诚信、规范”,唯有如此,才能提升房地产领域的法治水平。

金 鹰

2019年2月

目 录



《商品房买卖合同(预售)示范文本》条文释义

- 商品房买卖合同说明 /003
- 商品房买卖合同 /009
 - 合同当事人 /009
 - 第一条 商品房性质 /015
 - 第二条 项目建设依据 /018
 - 第三条 预售依据 /025
 - 第四条 商品房基本情况 /035
 - 第五条 抵押情况 /044
 - 第六条 房屋权利状况承诺 /046
 - 第七条 计价方式与价款 /053
 - 第八条 付款方式及期限 /062
 - 第九条 逾期付款责任 /068
 - 第十条 商品房交付条件 /072
 - 第十一条 商品房相关设施设备交付条件 /077
 - 第十二条 交付时间和手续 /082
 - 第十三条 逾期交付责任 /090
 - 第十四条 面积差异处理 /095
 - 第十五条 规划变更 /101
 - 第十六条 设计变更 /105
 - 第十七条 商品房质量 /109
 - 第十八条 保修责任 /121
 - 第十九条 质量担保 /126
 - 第二十条 预售合同登记备案 /129
 - 第二十一条 房屋交易、不动产登记 /131

第二十二条	前期物业管理	/137
第二十三条	建筑物区分所有权	/141
第二十四条	税费	/146
第二十五条	销售和使用承诺	/147
第二十六条	送达	/151
第二十七条	买受人信息保护	/154
第二十八条	争议解决方式	/155
第二十九条	补充协议	/157
第三十条	合同生效	/160
附件		/161

《房屋转让合同示范文本》条文释义

房屋转让合同	/169	
第一条	房屋基本情况	/173
第二条	房屋转让价格	/183
第三条	付款方式	/186
第四条	交房方式	/188
第五条	乙方逾期付款的违约责任	/192
第六条	甲方逾期交房的违约责任	/192
第七条	关于产权登记的约定	/193
第八条	其他约定事项	/196
第九条		/196
第十条		/197
第十一条		/198
第十二条		/199
第十三条		/199
附件		/200



《商品房买卖合同 (预售)示范文本》条文释义

商品房买卖合同说明

一、本合同文本为示范文本,由浙江省住房和城乡建设厅、浙江省工商行政管理局在国家版(2014年,GF-2014-0171)的基础上根据省实际情况共同研究制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内,结合实际情况调整合同相应内容。

【概要】

本款规定了合同文本的使用性质。

【说明】

商品房买卖是一种民事法律行为,涉及标的额大,专业性较强,法律规范较多。住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局为体现合同各方的权利义务平等,充分保护买受人的合法权益,根据《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)等相关法律、行政法规和部门规章的规定,制定了《商品房买卖合同示范文本》(2014年,GF-2014-0171)。根据现房销售和期房预售的不同特点,《商品房买卖合同示范文本》包括预售合同和现房销售合同两个版本的示范文本。

国家发展房地产市场的二十多年来,一些地方制定了一系列规范房地产市场发展,保护买受人权益的地方性法律,为将相关内容体现在商品房买卖合同中,这些地方的行政主管部门根据国家示范文本制定了适合当地使用的签约使用文本。

浙江省住房和城乡建设厅、浙江省工商行政管理局在GF-2014-0171示范文本的基础上,根据省实际情况共同研究制定了本示范文本。本示范文本内容充分兼顾了出卖人与买受人的利益,反映了在商品房买卖活动过程中,各环节必须明确的买卖双方权、责、利关系,有利于当事人了解、掌握有关法律规定,减少商品房买卖合同纠纷,促进合同纠纷的解决。因此,买卖双方可以直接将本示范文本作为商品房买卖的签约使用文本。

【注意事项】

由于商品房买卖合同条款多,专业术语多,所涉法律规范多,买卖双方特别是买受人在签订合同前一定要仔细阅读合同文本以及对方提供的补充协议,读懂其中的权利义务内容,对合同条款及专业用词不理解的,应及时向房地产行政主管部门或法律服务人员咨询。



二、签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

【概要】

本款明确了出卖人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件的义务。

【说明】

我国施行商品房预售许可制度。根据《商品房销售管理办法》第三条的规定，“商品房销售包括商品房现售和商品房预售。本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。”根据《城市房地产管理法》第四十五条的规定：“商品房预售，应当符合下列条件：（一）已交付全部国有建设用地使用权出让金，取得国有建设用地使用权证书；（二）持有建设工程规划许可证；（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（四）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。”根据《城市房地产开发经营管理条例》第二十六条第一款、《城市商品房预售管理办法》第九条的规定，房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证明。

消费者的知情权是《中华人民共和国消费者权益保护法》（以下简称《消费者权益保护法》）所规定的消费者基本权利之一。商品房作为消费者的大宗消费项目，更应享有充分的知情权，以确保买卖双方平等的条件下进行交易，防范合同欺诈。从这个角度出发，本条要求出卖人应当在签订合同前将能证明其经营资质和所售商品房合法性的有关证书、证明文件向买受人出示，以便买受人了解出卖人的签约主体资格以及合同标的物的合法性。

除了《商品房预售许可证》外，根据《商品房销售管理办法》第二十三条、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《中华人民共和国节约能源法》（以下简称“《节约能源法》”）等规定，开发企业在订立本合同前还应向买受人明示《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况、所售房屋的节能措施、保温工程保修期等信息。

【注意事项】

如果出卖人提供的证书和证明文件系复印件，买受人可要求出卖人提供原件，以便审查相关证书及证明文件的真实性。

三、出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同,在签订本合同前,要仔细阅读合同条款,特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容,注意防范潜在的市场风险和交易风险。

【概要】

本款明确了合同签订过程中买卖双方对条款的注意义务。

【说明】

合同一经签订即对买卖双方均有约束力。作为需经过备案的示范文本合同,本合同在签订前已经过房地产主管部门及工商行政主管部门备案,除少部分供双方填写、补充内容外,大部分内容系预先拟定、重复使用的格式条款。出卖人应当按照法律规定尽到提示义务。出卖人对格式条款中免除或者限制其责任的内容,在合同订立时应当采用足以引起买受人注意的文字、符号、字体等特别标识,并按照买受人的要求对该格式条款予以说明。买受人也应当仔细阅读合同条款,在双方均同意的情况下,再签订本合同。

【注意事项】

除本合同外,购房时出卖人还可能提供一些补充协议要求买受人签署,买受人在签订补充协议前应当仔细阅读相关内容,注意防范潜在的市场风险和交易风险。

四、本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容,双方当事人应当协商确定。【】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时,应当在空格部位打×,以示删除。

【概要】

本款是关于如何约定“【】”中及空格部位内容的说明。

【说明】

本款是技术性说明,买卖双方应按照说明进行填写。

【注意事项】

买卖双方应当按照本条所定的方式、符号填写双方经协商后确定的内容,请勿用非本条所定的符号表示。

五、出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容,根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定,也可以另行签订补充协议。



【概要】

本款强调了合同自愿、平等协商原则。

【说明】

合同是当事人在平等基础上经自愿协商达成的权利义务约定。在合同订立过程中,当事人应以自己的真实意思来充分表达自己的意愿,以此设立、变更和终止相互之间的权利义务关系。

在商品房买卖法律关系中,出卖人与买受人的合同主体地位平等,任何一方都不能倚仗自己的优势地位强迫另一方接受自己提出的要求,也不能以合同文本是国家有关部门制定为由,拒绝另一方提出的修改合同条款的提议。在签订商品房买卖合同时,经协商一致,可以对示范文本条款的内容进行修改、增补或删减,也可以签订补充协议,对本示范文本没有涉及的内容做出约定。

当然,订立合同还应符合诚实信用,不损害国家、集体、第三人利益,不损害社会公共利益的要求,遵守国家的法律、行政法规的强制性规定。根据《合同法》第五十二条的规定:“有下列情形之一的,合同无效:(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(3)以合法形式掩盖非法目的;(4)损害社会公共利益;(5)违反法律、行政法规的强制性规定。”

【注意事项】

(1)买受人签约时应特别注意合同相关条款空白处补充约定的内容及补充协议的内容,如果发现合同内容对买受人不利,甚至损害买受人权利的,买受人有权拒绝。买受人也可以自己或在专业人员的指导下,对合同、补充协议内容提出修改、增补或删减。

(2)如买卖双方在空格部位填写的手写文字与印刷文字内容不一致时,应认为当事人对合同示范文本的内容做了修改,以手写文字的内容为准,同时应将该部分印刷文字标注删除符号。商品房买卖合同一式数份,当事人应注意各份合同手写内容的一致性。

六、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数,并在签订合同时认真核对,以确保各份合同内容一致;在任何情况下,出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

【概要】

本条是对合同原件份数的说明。

【说明】

合同原件内容对当事人来说至关重要。如果发生争议,双方需依据合同原件条款定纷止争。根据《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)第六十四

条第一款的规定：“当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。”因此，确保各份合同内容一致且自己至少留有一份合同原件，有助于将来在纠纷出现时减少化解矛盾的障碍，并维护自身合法权益。

【注意事项】

买受人在订立合同时须关注自己持有的合同原件是否与出卖人持有的以及提交给有关单位的合同原件一致。如买卖双方在房地产主管部门备案的商品房买卖合同业经变更的，或者提交两次以上合同备案的，应特别注意买受人所持合同原件是否与最终备案合同内容一致；若发现不一致的，应及时提出，维护自身合法权益。

专业术语解释

● **商品房预售**：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

● **法定代理人**：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

● **套内建筑面积**：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

● **房屋的建筑面积**：是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备上盖，结构牢固，层高2.20m以上(含2.20m)的永久性建筑。

● **不可抗力**：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

● **民用建筑节能**：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑，国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑(包括工业用地范围内用于办公、生活服务等用途的建筑)。

● **房屋交易手续**：是指房屋交易双方依法持相关证明材料到主管部门进行交易确认、领取交易告知单的过程。

● **不动产登记**：是指不动产登记机构依法将房屋、土地等不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

● **分割拆零销售**：是指房地产开发企业将成套的商品住宅或者主管部门规定的最小不可分割单元的其他商品房分割为数部分别出售给买受人的销售方式。

● **返本销售**：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

● **售后包租**：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所