

<<商品房买卖合同操作指南>>

图书基本信息

书名：<<商品房买卖合同操作指南>>

13位ISBN编号：9787308063227

10位ISBN编号：7308063224

出版时间：2008-10

出版时间：金鹰、金鹰 浙江大学出版社 (2008-10出版)

作者：金鹰 编

页数：245

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<商品房买卖合同操作指南>>

### 前言

买房置业从古至今都是人生大事。

房屋价值高企的特性以及随着人们对日常生活条件的要求日益提高，决定了人们对居住条件也即对房屋提出了更高的要求。

与之相对，房屋买卖活动也呈现日趋复杂和专业的趋势。

客观地说，目前我国整个房地产市场还不成熟，市场中各参与主体，包括购房人、房地产开发企业、房地产中介机构、律师事务所、政府及其相关部门等，对自身在这个飞速发展的市场中应扮演何种角色都还在摸索当中。

而市场的成熟和规范需要每一个参与者的努力和付出。

本所作为一家以房地产法律服务为特色的专业律师事务所，自成立以来，承办了大量的房地产诉讼案件与非诉讼法律事务。

本所的客户包括房地产市场的各个主体：购房人、房地产开发企业、房地产中介机构、政府及其相关部门等。

市场发展之初，本所就提出了“守法、规范、诚信”的操作理念。

因为只有守法，才能做到规范，守法是规范的前提，规范则是守法的保证；而诚信则是贯穿守法、规范的原则和终极目标。

本所在法律实践的过程中积极贯彻上述理念，同时也积极通过讲座、媒体、房交会咨询等不同形式去传播这些理念。

本所告诉购房人要依法维权，告诫房地产开发企业和中介机构要诚信经营，同时也建议政府部门要规范管理。

本所深知，房地产市场中没有绝对的强者或者弱者，只有守法、规范、诚信才是制胜的法宝。

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局共同制定了《商品房买卖合同示范文本》(下简称《示范文本》)，这是政府部门规范商品房交易的重大举措，对房地产市场有着深远的意义。

《示范文本》推行后，本所立即组织律师编写了《商品房买卖合同操作指导》，对《示范文本》进行逐条解释，阐述了客户在签订商品房买卖合同时应当注意的事项。

该书出版后，立刻受到读者的欢迎，并进行了增印。

本着对读者负责的精神，该书在2004年10月进行了修订，出版了修订版。

时至今日，法律法规又发生了很大变化，特别是《物权法》的颁布施行以及《城乡规划法》等法律法规的修订，对房地产市场产生了深远的影响。

在另一方面，房地产市场的情况也发生了翻天覆地的变化，修订版已经不能完全满足当前商品房交易的需要了。

因此，本所对《商品房买卖合同操作指导》进行了修改，并形成了本书。

## <<商品房买卖合同操作指南>>

### 内容概要

《商品房买卖合同操作指南》由浙江腾飞金鹰律师事务所精通房地产法律事务的多名律师编写。编者以现行的法律、法规、规章、政策和国家标准为依据，结合丰富的办案经验，逐条解释了《商品房买卖合同示范文本》（GF - 2000 - 0171）和《房屋转让合同示范文本》的含义，阐述了当事人在签订上述合同时应当注意的事项，并附有案例加以说明。

在商品房操作指南部分，鉴于买受人在商品房买卖过程中的相对弱势地位，《商品房买卖合同操作指南》着重指出买受人应当注意的事项，使买受人在阅读《商品房买卖合同操作指南》后能够准确理解合同条款的含义，避开各种购房“陷阱”；《商品房买卖合同操作指南》同时也指导房地产开发企业如何通过诚信、规范的方式去实现自身的利益。

在二手房操作指南部分，《商品房买卖合同操作指南》则着重指导买卖双方如何兼顾自身和对方的利益，如何规范、安全地实现交易。

相信《商品房买卖合同操作指南》能够成为广大消费者和房地产专业人士置业、工作的好帮手。

## <<商品房买卖合同操作指南>>

### 书籍目录

《商品房买卖合同示范文本》条文释义商品房买卖合同说明商品房买卖合同双方当事人第一条 项目建设依据第二条 商品房销售依据第三条 买受人所购商品房的基本情况第四条 计价方式与价款第五条 面积确认及面积差异处理第六条 付款方式及期限第七条 买受人逾期付款的违约责任第八条 交付期限第九条 出卖人逾期交房的违约责任第十条 规划、设计变更的约定第十一条 交接第十二条 出卖人关于所售商品房权利的承诺第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺第十五条 关于产权登记的约定第十六条 保修责任第十七条 房屋公共部位权利的约定第十八条 房屋交付后权利义务的约定第十九条 合同争议处理方式第二十条 补充协议第二十一条 合同附件效力的约定第二十二条 合同页数、份数第二十三条 合同生效日期第二十四条 登记备案约定合同附件《房屋转让合同示范文本》条文释义房屋转让合同双方当事人中介机构第一条 房屋具体情况第二条 房屋转让价格第三条 付款方式第四条 房屋交接第五条 房屋装修及附属设施第六条 房屋质量第七条 保修责任第八条 产权过户第九条 房屋风险责任第十条 相关税费的承担第十一条 逾期交付第十二条 逾期付款违约责任第十三条 其他约定事项第十四条 补充协议第十五条 合同生效第十六条 争议解决第十七条 合同份数合同附件相关法律、法规、规章及司法解释中华人民共和国物权法(节录)中华人民共和国合同法(节录)中华人民共和国城市房地产管理法城市房地产开发经营管理条例建设工程质量管理条例商品房销售管理办法城市商品房预售管理办法房屋登记办法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《商品房买卖合同示范文本》和《房屋转让合同示范文本》建设部、国家工商行政管理局关于印发《商品房买卖合同示范文本》的通知《商品房买卖合同示范文本》《房屋转让合同示范文本》

## &lt;&lt;商品房买卖合同操作指南&gt;&gt;

## 章节摘录

(2)平等、自愿、公平、诚实信用原则是合同法的基本原则平等原则是指合同各方当事人在进行民事活动，参与合同法律关系时，其法律地位都是完全平等的。

合同当事人在产生、变更和消灭合同法律关系时，必须平等协商，任何一方当事人都不得将自己的意志强加给另一方当事人；当事人之间应当平等地分摊权利义务，任何一方都不能单方面主张高于对方的特权；任何单位或个人不能因其经济实力强大、行政地位优越、人数众多等因素，而向对方主张特权，或操纵、控制实力较弱的另一方当事人；合同的内容只能在平等协商达成一致后才能确定，任何一方都不得强迫对方接受自己提出的条款；合同一旦依法成立，当事人必须平等地受合同约束，严格履行合同约定的义务；变更或解除合同，也应当按照合同约定或经当事人协商一致才能确定，任何一方不得擅自变更或解除合同。

合同的平等原则还表现为承担违约责任时当事人法律地位平等，合同当事人的合法权益平等地受法律保护等。

合同是两个以上当事人自愿的意思表示，当事人依法享有决定是否缔约、与谁缔约、合同内容、合同变更和解除等问题的权利。

合同成立后，当事人便受到合同约束。

当事人在法律范围内享有的这种自由就是合同自愿原则的体现。

另外，当事人还应当遵循公平原则和诚实信用原则。

公平是法律追求的最高价值目标，也是民法所恪守的基本准则。

公平原则主要表现在：当事人参加民事活动的机会均等；当事人权利义务对等；当事人承担民事责任合理，其所承担的责任与过错程度相适应。

不符合公平原则的典型情况是显失公平。

显失公平是指明显的不公平，合同明显地损害一方当事人的合法权益，另一方则不适当地通过合同取得了过多的权益，合同的天平过于倾斜。

订立时若是显失公平的合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

诚实信用原则是民法的一项基本原则。

所谓诚实信用，就是在订立合同时，各方都应心怀善意，不欺不霸，诚实守信；在订立合同后，要讲究信用，自觉履行合同。

商品房买卖合同要兼顾买卖双方的利益，既不能由房地产开发企业制定“霸王条款”，也不能一味地偏向买受人。

个别地方出现的《“×××”条商品房买卖合同》，其内容使合同双方的权利义务严重失衡，明显地违反合同法的基本原则，这是不可取的。

【注意事项】(1)当事人订立合同的目的、形式以及合同内容不得违反法律、行政法规的强制性规定，否则，合同无效。

(2)平等、自愿、公平、诚实信用原则应当贯穿于合同签订、履行的全过程，对于一方当事人违反合同法基本原则的要求，另一方当事人有权拒绝。

<<商品房买卖合同操作指南>>

编辑推荐

《商品房买卖合同操作指南》由浙江大学出版社出版。

<<商品房买卖合同操作指南>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>