

2014 版《商品房买卖合同》有关情况说明

随着房地产市场快速发展，关于房屋买卖的纠纷也越来越多，各类信访问题层出不穷，今年 1 月 1 日《民法典》等一系列法律法规的出台执行，现行合同示范文本内容已不能更好地满足实际需要。为进一步规范商品房交易行为，保障交易当事人的合法权益，切实维护公平公正的商品房交易秩序，市场处分别于 2020 年 12 月，2021 年 5 月、8 月、10 月，组织产权处、法规处、开发处和交易中心，在住建部 2014 版商品房买卖合同示范文本的基础上进行多次修改，并与郑州市市场监督管理局沟通，共同审核。期间，特别邀请了开发企业相关人员征求意见建议。近期，我们又结合省住建厅意见，对示范文本进行修改，法规处也结合《民法典》内容，对示范文本部分细节再次完善，基本形成了郑州市商品房买卖合同示范文本。

此版示范文本分为预售合同和现售合同两个文本。以商品房买卖合同（预售）为例，该合同主合同条款 29 条，12 个附件，篇幅内容较旧版本增加很多，各项条款更为细致、规范，在保护购房人权益上加大了力度，对减少商品房买卖合同纠纷、规范商品房销售行为、完善商品房预售制度、解决消费者购房后顾之忧起到积极作用。下面就具体修改内容进行说明。

新版商品房买卖合同有关情况说明

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
1	<p style="text-align: center;">重 要 提 示</p> <p>1. 本合同示范文本由河南省住房和城乡建设厅、河南省市场监督管理局、国家税务总局河南省税务局根据国家住房和城乡建设部和国家市场监督管理总局制定的示范文本结合河南省实际情况共同制定。</p> <p>2. 为体现合同双方当事人的自愿原则，本合同部分条款中有供合同双方当事人自行选择的【】以及可自行约定的空白行。本合同中内容选择、空格填写及补充协议等，均应由合同双方当事人平等协商确定，并应符合相关法律、法规、规定。</p> <p>3. 合同双方当事人应当在签订本合同前仔细协商本合同全部条款，对合同条款及用词理解不一致的，应进行充分沟通说明，达成一致意见后，可在合同中明确约定。</p> <p>4. 签订本合同前，出卖人应向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件，并按照内装设计文件设置样板房及产品展示区。请买受人在签订合同前仔细查验核对出卖人销售该商品房的合法有效文件。</p> <p>5. 出卖人关于商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺应具体明确，对本合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的销售广告和宣传资料经双方约定可以作为合同附件。</p> <p>6. 出卖人预售商品房的，商品房内装质量及标准必须认真完整填写本合同附件七，明确内装材料和设施设备的品牌、规格、型号、数量等，不能以“高级”、“高档”等无法量化的词汇作为标准。</p> <p>7. 为了保护买受人合法权益，应据实填写价格。</p> <p>8. 出卖人应积极配合买受人及时办理商品房买卖合同备案并按照约定办理不动产预告登记手续。</p> <p>9. 买受人应关注本合同约定合同解除条款。</p> <p>10. 在合同执行过程中对未尽事宜双方可协商签订补充协议，出卖人不得在补充协议中违反相关法律、法规，不得利用自身优势制定格式化补充协议，或在本合同里加入有失公平的不合理的条款，或不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利等内容。</p> <p>11. 双方当事人同意依据电子签名法签订的电子合同，与纸质合同具有同等法律效力。</p>	<p>1、将住建部示范文本的说明修改为重要提示，对合同签订注意事项进行了明确，如第4条提示合同签订前出卖人应向买受人出示《商品房预售许可证》，提醒买受人在签订合同前仔细查验核对出卖人销售该商品房的合法有效文件。第6对成品住宅的约定进行提示，引导买受人合法保护自身权益。</p> <p>2、增加了第11条提示双方当事人同意依据电子签名法签订的电子合同，与纸质合同具有同等法律效力。因目前郑州市实行网签即时备案，商品房买卖合同均为电子合同。（合同备案后买卖双方可自行协打印）</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
2	<p style="text-align: center;">专业术语解释</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商品房预售 2. 法定代理人 3. 套内建筑面积 4. 房屋的建筑面积 5. 不可抗力 6. 民用建筑节能。 7. 不动产登记 8. 所有权转移登记、不动产登记机构 9. 分割拆零销售 10. 返本销售 11. 售后包租 12. 成品住宅 13. 内装部品 	<p>此部分对合同内有关房屋买卖的专业术语，如商品房预售、建筑面积、所有权转移登记等进行解释，帮助购房人深入理解合同文本内容，更好地保护自身权益。</p> <p>这部分省住建厅修改增加了第 12.13 条，对成品住宅、内装部品的定义进行解读。</p>
3	<p>共同买受人：_____</p> <p>【法定代表人】【负责人】：_____</p> <p>【国籍】【户籍所在地】：_____</p> <p>证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，证号：_____</p> <p>出生日期：_年_月_日，性别：_____</p> <p>通讯地址：_____</p> <p>邮政编码：_____ 联系电话：_____</p> <p>【委托代理人】【法定代理人】：_____</p> <p>【国籍】【户籍所在地】：_____</p> <p>证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，证号：_____</p> <p>出生日期：_年_月_日，性别：_____</p> <p>通讯地址：_____</p> <p>邮政编码：_____ 联系电话：_____</p> <p>（买受人为多人时，可相应增加）</p> <p>共有方式_____</p>	<p>住建部示范文本没有共同买受人内容，此次修改增加了共同买受人项。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
4	<p>第三条 4、该商品房的房产测绘机构为____，其预测建筑面积共__平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。该商品房共用部位见附件二。</p>	<p>明确编写测绘机构，避免后期引面积测量引起的纠纷。按照住建部文本，未修改。</p>
5	<p>第四条 抵押情况</p> <p>与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。</p> <p>抵押类型：_____，抵押人：_____， 抵押权人：_____，抵押登记机构：_____， 抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。</p> <p>抵押类型：_____，抵押人：_____， 抵押权人：_____，抵押登记机构：_____， 抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。</p> <p>抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。</p>	<p>此条款引导买卖双方明确该房产抵押状况，避免后期纠纷。</p>
6	<p>第五条 房屋权利状况承诺</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 出卖人对该商品房享有合法权利； 2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人； 3 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况； 4. _____； 5. _____。 <p>如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同登记备案或不动产权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）并自买受人付款之日起，按照__%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。</p>	<p>要求开发商对房屋产权的合法性、不存在一房两卖、不存在司法查封和限制转让三种情形进行承诺，如果开发商违反这些承诺，导致购房者合同无法备案或无法办证的，就可以主张退房、退利息，然后最高再可赔偿一倍的房价款，保护买受人权益。</p> <p>未修改。因在保护购房人权益，减少纠纷上的作用较为突出，故特别说明。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
7	<p>第六条（一）4、按照_____计算，该商品房（不含内装）总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）（二）该商品房【有】【无】内装，内装工程价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。（三）该商品房（含内装）全部价款合计为_____（币种）_____元（大写_____元整）。</p>	<p>红色字省厅修改内容，主要针对成品住宅的计价约定进行修改。</p>
8	<p>第七条（二）3、贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【_____】买受人应当于____年__月__日前支付首期房价款____（币种）_____元（大写_____元整），占全部房价款的____%。 余款_____（币种）_____元（大写_____元整）向【公积金管理部门】、【商业银行】、【_____】-申请贷款支付。</p>	<p>修改增加贷款机构填写项，明确贷款机构种类。</p>
9	<p>第七条 付款方式及期限 （三）出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。该商品房的预售资金监管机构为_____，预售资金监管账户名称为_____，预售资金监管账户开户银行：_____；账号为_____。</p>	<p>引导买卖双方将购房款存入监管账号，避免资金风险。 修改增加了监管银行开户行名称。</p>
10	<p>第九条 商品房交付条件 该商品房交付时应当符合下列第 1、2、__、__项所列条件： 1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件； 2. 该商品房已取得房屋测绘报告； 3. _____； 4. _____。 该商品房交付时应提供的文件的具体约定见附件五。</p>	<p>住建部文本在此特别约定了交付时应已取得测绘报告。 省厅将原文“该商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》”修改为“该商品房交付时应提供的文件的具体约定见附件五。”在附件五内明确交付时应提供的文件。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
11	<p>第十条 商品房相关设施设备交付条件</p> <p>(一) 基础设施设备</p> <p>1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，_____；</p> <p>2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，_____；</p> <p>3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，_____；</p> <p>4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，_____；</p> <p>5. 电话通信：交付时线路敷设到户；</p> <p>6. 有线电视：交付时线路敷设到户；</p> <p>7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。</p> <p>以上第 1、2、 项由出卖人负责办理开通手续；第 3、4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。</p> <p>如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第_种方式处理：</p> <p>(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十二条的约定承担逾期交付责任。第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后___日之内达到交付使用条件。</p> <p>(2) _____。</p> <p>(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）</p> <p>1. 小区内绿地率：_____年___月___日达到_____；</p> <p>2. 小区内非市政道路：_____年___月___日达到_____；</p> <p>3. 规划的车位、车库：_____年___月___日达到_____；</p> <p>4. 物业服务用房：_____年___月___日达到_____；</p> <p>5. _____。</p> <p>以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：</p> <p>1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____。</p> <p>2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____。</p> <p>3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____。</p> <p>4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____。</p> <p>5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____。关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。</p>	<p>第十条对水、电、气、暖等配套公用设施提出了比原来更明确、更高的要求，不但开发商要把自己项目内的水、电、暖、气设施设备建设好，还要实际与市政管网连接、确保供应（现行合同文本中上述内容均在附件中由双方自行约定）。未修改，因与现行合同有更为突出的区别，故特别说明。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
12	<p>第十一条 交付时间和手续</p> <p>(一) 出卖人应当在____年____月____日前向买受人交付该商品房。</p> <p>(二) 该商品房达到约定的交付条件后,出卖人应当在交付日期届满前_____日(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。因买受人自身原因未收到交付、验房通知书的,以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间,以该商品房所在地为办理交付手续的地点。</p> <p>_____。</p> <p>交付该商品房时,出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全,不能满足第九条约定条件的,买受人有权拒绝收,由此产生的逾期交付责任由出卖人承担,并按照第十二条处理。</p> <p>(三) 查验房屋</p> <p>1. 办理交付手续前,买受人有权对该商品房进行查验,出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。</p> <p>2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的,由出卖人按照有关工程 and 产品质量规范、标准自查验次日起_____日内负责修复,并承担修复费用,修复后再行交付。</p> <p>(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;</p> <p>(2) 管道堵塞;</p> <p>(3) 门窗翘裂、五金件损坏;</p> <p>(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;</p> <p>(5) _____;</p> <p>(6) _____。</p> <p>3. 查验该商品房后,双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的,双方同意按照以下方式处理:</p> <p>(1) _____;</p> <p>(2) _____。</p>	<p>此条款主要是对交付手续、查房屋做出约定。如查房屋中明确提出“办理交付手续前,买受人有权对该商品房进行查验,出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。”保护买受人合法权益。</p> <p>此条文未仅将原本“买受人未收到交付通知书的”修改为“因买受人自身原因未收到交付、验房通知书的”,明确双方责任。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
13	<p>第九章 前期物业管理</p> <p>第二十一条 前期物业管理</p> <p>(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____。</p> <p>(二) 物业服务时间从_____年____月____日到依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。</p> <p>(三) 物业服务期间, 物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】 物业服务费为_____元/月·平方米 (建筑面积)。</p> <p>(四) 买受人同意由前期物业服务企业, 按照有关规定和合同约定完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验, 出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。</p> <p>(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约, 同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理, 遵守临时管理规约。业主委员会成立后, 由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。</p> <p>(六) 前期物业服务费用的缴纳:</p> <p>(1) 买受人已收房的, 自收房之日起, 由买受人向该前期物业服务企业缴纳;</p> <p>(2) 该商品房未交付的, 前期物业管理费按以下方式处理:</p> <p>①该商品房未达到交付条件或具备交付条件但出卖人未通知买受人交验房的, 由出卖人负责缴纳前期物业服务费;</p> <p>②该商品房达到交付条件且出卖人已通知买受人交验房的, 自通知发出之日起 30 天后, 由买受人负责缴纳前期物业服务费。</p> <p>该商品房前期物业服务合同、《临时管理规约》见附件十一。</p>	<p>1、将物业服务时间“_____年____月____日到_____年____月____日”修改为“物业服务时间从_____年____月____日到依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时止。”</p> <p>2、将“出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备”修改为“前期物业服务企业, 按照有关规定和合同约定完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验,” 表述更为严谨。</p> <p>3、修改增加了前期物业服务费用的缴纳, 使购房人在签订合同时即可获知相关物业信息, 并对前期物业费的缴纳予以明确。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
14	<p>第二十二条 建筑物区分所有权</p> <p>(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。</p> <p>(二) 以下部位归业主共有：</p> <p>1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；</p> <p>2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；</p> <p>3. _____。</p> <p>(三) 双方对其他配套设施约定如下：</p> <p>1. 规划的车位、车库：_____；</p> <p>2. 会所：_____；</p> <p>3. _____。</p>	<p>明确建筑物区分所有权，避免后期纠纷。未修改。</p>
15	<p>第二十三条 税费</p> <p>双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由_____承担。</p>	<p>引导买卖双方对因预测面积与实测面积差异引起的税费变化做出约定，避免后期纠纷。未修改。</p>
16	<p>第二十六条 买受人信息保护</p> <p>出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。</p>	<p>明确出卖人对买受人信息负有保密义务。</p>
17	<p>第二十八条 补充协议</p> <p>对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议</p> <p>(补充协议见附件十二)</p> <p>补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。</p>	<p>明确补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。保护购房人权益。未修改。</p>

--	--	--

序号	拟实行商品房买卖合同（预售）示范文本	说 明
18	<p>附件五 该商品房交付文件</p> <p>该商品房交付验收时，出卖人应当向买受人提供有关该商品房的下列资料，并签署交接清单：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 规划部门出具的《建设工程规划验收合格证》； 2. 建设单位出具的《建设工程竣工验收报告》和《分户验收汇总表》； 3. 公安消防部门出具的《建设工程消防验收合格意见书》或备案凭证； 4. 建设行政管理部门出具的《建设工程竣工验收备案表》； 5. 供水、排水、供电、通讯的永久使用证明材料； 6. 人防、环保、园林、防雷部门出具的认可文件或准许使用文件； 7. 《房屋建筑面积测绘报告书》； 8. 《室内环境检测报告》； 9. 《住宅质量保证书》； 10. 《住宅使用说明书》； 11. 《临时物业管理规约》或《物业管理规约》； 12. _____。 	<p>省厅修改增加此附件，明确交付时出卖人向买受人提供的资料。</p>
19	<p>附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定</p>	<p>此条规定主要是针对精装修房屋，引导买卖双方对装饰材料、装修标准进行约定，对在实践中容易引起纠纷的问题予以明确（此部分按省厅意见修改，主要是对成品住宅进行约定）。</p>

序号	拟实行商品房买卖合同（现售）示范文本	说 明
18	<p>第五条 租赁情况</p> <p>该商品房的租赁情况为【出租】【未出租】。</p> <p>出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。</p> <p>租赁期限：从__年__月__日至____年__月__日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。</p> <p>_____。出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。</p>	<p>现售合同与预售合同基本一致，较为突出的区别是增加了第五条 租赁情况内容。</p>
19	<p>第十七条 现售合同备案</p> <p>（一）出卖人应当自本合同签订之日起【30 日内】【_____ 日内】（不超过 30 日）办理商品房现售合同备案手续，并将本合同信息备案情况告知买受人。</p> <p>（二）有关现售合同备案的其他约定如下：</p> <p>_____</p>	<p>住建部示范文本没有现售合同备案相关条款，我们修改增加了现售合同备案内容。</p>