

### 附件 3

## 2018 版《浙江省商品房买卖合同示范文本 （现售）》（修订征求意见稿）

一、修改合同示范文本封面格式。

二、将合同文本中的“浙江省工商行政管理局”均修改为“浙江省市场监督管理局”。

1. 在《说明》中增加 7 条内容，相应调整序号，增加内容包括：“1.为了明确商品房消费者（买受人）和经营者（出卖人）等相关方的权利义务，维护各相关方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规的规定，结合浙江省房地产业发展要求制定《浙江省商品房买卖合同示范文本（现售）》（以下简称本《合同示范文本》）。2.本《合同示范文本》由浙江省住房和城乡建设厅负责解释，但不负责对已订立的合同内容进行解释。3.本《合同示范文本》供商品房买卖标的物在浙江省行政区域内的买卖当事人参照使用。合同双方当事人可以通过书面形式对本合同内容进行变更或者补充。4.本《合同示范文本》内容变更或补充后，双方不得以《合同示范文本》名义签订。5.商品房出卖人若在本合同中另行拟订或者修改格式条款（含补充协议格式条款）的，应当在开始使用该格式条款之日起三十日内，将合同样本报核发其营业执照的市场监督管理部门备案。6.签订本

合同前，双方应核对买受人真实购房主体资格符合交易当地相关限购等房地产调控政策的规定。7.本《合同示范文本》中除特别明确外，表示数量的内容均使用阿拉伯数字填写。”

三、将《说明》中“1.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-2014-0172）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。”修改为“本《合同示范文本》由浙江省住房和城乡建设厅在国家版（2014年，GF-2014-0171）的基础上根据浙江省实际情况制定，浙江省住房和城乡建设厅、浙江省市场监督管理局共同发布。”

四、将“根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定……。”修改为“根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定……。”

五、将“第一条 商品房性质 该商品房为【全装修住宅】【其他类型商品房】”修改为“第一条商品房性质 该商品房为【毛坯住宅】【全装修住宅】【其他类型商品房】\_\_\_\_\_。”

六、将“第二条 项目建设依据”中的“出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为\_\_\_\_\_”后增加“国有建设用地规划许可证号为\_\_\_\_\_。”

七、将“第三条 销售依据 该商品房已取得【现售备案证明文件】【《不动产权证书》】，【现售备案号】【《不动产权证书》证号】为\_\_\_\_，【现售备案机构】【不动产登记机构】为\_\_\_\_\_。”修改为“1.该商品房已于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日取得现售备案证明文件，证号为\_\_\_\_，备案机构名称为\_\_\_\_\_。2.该商品房【是】【否】取得不动产权证书。取得不动产权证书日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，证号为\_\_\_\_，不动产登记机构名称为\_\_\_\_\_。

八、将“第四条 商品房基本情况”中的“2. 该商品房所在建筑物的主体结构为\_\_\_\_，建筑总层数为\_\_\_\_层，其中地上层，地下\_\_\_\_层。3. 该商品房为第二条规定项目中的\_\_\_\_【幢】【座】【\_\_\_\_】\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_号。该商品房的平面图见附件一。”修改为“2.该商品房所在建筑物的主体结构为【钢结构】【刚、钢筋混凝土结构】【钢筋混凝土结构】【砖木结构】【混合结构】【\_\_\_\_】，建筑总层数为\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_层。该商品房所在层数\_\_\_\_（层），所在楼栋电梯数量\_\_\_\_（台）。3.该商品房为第二条规定项目中的【幢】【栋】【座】【\_\_\_\_】\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_【室】【号】【间】【\_\_\_\_】。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房户型为\_\_\_\_【室】\_\_\_\_【厅】\_\_\_\_【厨】【卫】\_\_\_\_【\_\_\_\_】，户型结构为【平层】【错层】【复式楼】【跃层】【\_\_\_\_】，房屋朝向为【东】【西】【南】【北】【东北】【东南】【西北】【西南】【\_\_\_\_】，房屋用途为【成套

住宅】【别墅】【公寓】【非成套住宅】【集体宿舍】【工业】【商业服务】【办公】【\_\_\_\_】，房屋性质为【市场化商品房】【动迁房】【配套商品房】【公共租赁住房】【限价普通商品住房】【经济适用住房】【定销商品房】【集资建房】【\_\_\_\_】，房屋类型为【住宅】【商业用房】【办公用房】【工业用房】【仓储用房】【车库】【\_\_\_\_】。该商品房的平面图见附件一。”

九、将合同文本中“\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_）”均修改为“【人民币】【\_\_\_\_】\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_亿\_\_\_\_仟佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整）”。

十、将合同文本中“\_\_\_\_\_元”均修改为【人民币】【\_\_\_\_】\_\_\_\_\_元。”

十一、将合同文本中“不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率”均修改为“不低于中国人民银行公布的 LPR”。

十二、删除“第八条 计价方式与价款”中的“（二）出卖人与买受人按照下列第\_\_\_\_\_种方式说明商品房价款内容。1.总价形式。总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_）。2.分价形式。总价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_），其中装修部分价款为\_\_\_\_\_（币种）\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_）。”

十三、在“第八条 计价方式与价款”最后增加一款“（二）按照物业管理有关法规、规章规定，需要交纳新建物业专项维修资金的，交纳标准以相关部门确定并经当地政府批准后公布的标准为准。该款项未包含在商品房价款中，由出卖人统一代

交，在商品房交付时向买受人收取。”

十四、将“第九条 付款方式及期限”中的“3.付款方式付款：**【公积金贷款】 【商业贷款】 【\_\_\_\_\_】**”修改为“3.付款方式付款：**【公积金贷款】 【商业贷款】 【公积金、商业组合贷款】 【\_\_\_\_\_】**。”

十五、在“第十条 逾期付款责任”中的“累计应付款”后增加“（累计应付款=总房款-已付款）。”

十六、将“第十三条 交付时间和手续”中的“交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十一条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十一条约定条件的，买受人有权拒绝接收”修改为“交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十一条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十一条约定条件的，买受人有权拒绝收房。”

十七、根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十七条第一项的规定，在“第十五条 商品房质量”中的“（四）室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施 该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合**【国家】 【地方】**标准，标准名称：**\_\_\_\_\_**，标准文号：**\_\_\_\_\_**。”后增加“该商品房可能受到噪声影响的情况：**\_\_\_\_\_**，出卖人方已采取或者拟采取的防治措施：**\_\_\_\_\_**。”

十八、根据《住房和城乡建设部关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）和《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（浙建〔2021〕15号）有关规定，在“第十七条 质量担保”中增加第一款：“（一）出卖人法人股东为\_\_\_\_\_，所占股份比例为\_\_\_\_\_，在出卖人注销情形下承接质量责任的房地产开发企业或者其他具有责任承担能力的法人为\_\_\_\_\_。”原合同条款变更为第二款。”

十九、根据 2020 年修订的《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》第十一条，在“第十条 逾期付款责任”中增加第二款“出卖人依本条解除合同的，应在解除条件成就之日起三个月内行使。逾期不行使，解除权消灭。”

二十、根据《浙江省实施《中华人民共和国消费者权益保护法》办法》第二十条第二款的规定，将“第十条 商品房交付条件”中的“6.\_\_\_\_\_”修改为“6.出卖人应提供该商品房的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的设计施工资料。”

二十一、根据 2020 年修订的《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》第十一条，在“第十四条 逾期交付责任”中增加第二款“买受人依本条解除合同的，应在解除条件成就之日起三个月内行使。逾期不行使，解除权消灭。”

二十二、根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十七条的规定，在“第十五条 商品房质量”中的“该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合【国家】【地方】标准，标准名称：\_\_\_\_，标准文号：\_\_\_\_\_”后增加“该商品房可能受到噪声影响的情况：\_\_\_\_，出卖人已采取或者拟采取的防治措施：\_\_\_\_\_。”

二十三、根据《住房和城乡建设部关于落实建设工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）和《浙江省住房和城乡建设厅关于落实建设工程质量首要责任的实施意见》（浙建〔2021〕15号）有关规定，在“第十七条 质量担保”中增加第一款：“（一）出卖人法人股东为\_\_\_\_，所占股份比例为\_\_\_\_，在出卖人注销情形下承接质量责任的房地产开发企业或者其他具有责任承担能力的法人为\_\_\_\_\_。”原合同条款变更为第二款。”

二十四、根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令 第248号）第三十二条规定，将“第十八条 房屋交易、不动产登记”中的“（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起\_\_\_\_日内完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理”修改为“（二）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起【90日内】【\_\_\_\_日内】（不超过90日）完成该商品房的房屋交易手续和取得不动产权证的，双方同意按照下列第\_\_\_\_种方式处理”。

二十五、根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十

七条的规定，将“附件二 关于该商品房共用部位的具体说明（可附图说明）1.纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置；2.未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置。”修改为：附件二 关于该商品房共用设施设备等的具体说明（可附图说明）1.纳入该商品房分摊的共用设施设备的名称、面积、所在位置及建筑隔声等情况；2.未纳入该商品房分摊的共用设施设备的名称、面积、所在位置及建筑隔声等情况。

二十六、删除“附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定”。

二十七、在“附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定”最后增加第三条“（三）房屋建筑品质标准 政府规划审批结果中明确该房屋建筑品质标准的，以规划审批结果为准。出卖人在商品房销售前应当向买受人明示规划审批结果，保证买受人的知情权。”

二十八、在“附件十四 补充协议”后增加“（如变更或撤销商品房买卖合同网签备案、住宅专项维修资金、物业保修金等）”。

二十九、相应调整有关条款序号。