

泰安市住房和城乡建设局 文件

泰安市市场监督管理局

泰建函〔2022〕15号

泰安市住房和城乡建设局 泰安市市场监督管理局 关于修改《山东省新建商品房买卖合同》 示范文本的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、市场监督管理局、房产管理服务中心，宁阳县行政审批服务局、泰安高新区建设管理部、泰山景区规划建设管理部、泰安旅游经济开发区自然资源和规划建设部、徂汶景区住房和开发建设部，各房地产开发企业：

根据《中华人民共和国民法典》和2021年12月3日修订并公布实施的《山东省城市房地产开发经营管理条例》、《山东省商品房销售条例》有关规定，为做好相关法律法规的贯彻落实及有关工作的衔接，按照省住建厅通知精神，结合我市实际，泰安市住房和城乡建设局、泰安市市场监督管理局对《山东省新建商品房买卖合同》示范文本进行了修改，现将修改内

容通知如下：

一、《山东省新建商品房买卖合同（预售）》修改内容

（一）说明修改为：“本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅和省市场监督管理局根据住房城乡建设部、国家市场监督管理总局共同制定的示范文本，结合山东实际，依据《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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规调整后制定。各地可以根据有关法律法规、政府规章等相关规定，结合实际情况调整合同相应内容。”

（二）合同正文第一段修改为“出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商一致意见，签订本商品房买卖合同。”

（三）第一章合同当事人中营业执照注册号全部修改为：
“统一社会信用代码：_____”。

（四）删除第二章 商品房基本状况 第一条 项目建设依据中“房地产开发经营权证号_____，”

（五）第九条 商品房交付条件修改为：

“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、3、__项所列条件：

1. 该商品房所属单体取得房屋市政工程竣工验收证明文件;
2. 该商品房已取得具备相应资质的测绘单位出具的商品房面积测量文件;
3. 开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施,由建设单位分别组织设计、施工、监理单位进行验收,并出具相应工程竣工验收合格证明文件;
4. _____。

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》。”

(六) 增加附件十一 商品房预售资金监管协议主要内容

“附件十一 商品房预售资金监管协议主要内容

按照《山东省商品房预售资金监管办法》(鲁建房字[2017]1号)和有关规定,商品房预售资金监管部门、房地产开发企业、监管银行三方签订《泰安市新建商品房预售资金监管协议》,主要内容如下:

1、商品房预售资金监管部门: _____, 开发企业为: _____, 监管银行为: _____。

2、监管楼栋为: _____。

3、开户银行全称: _____;

监管账户户名: _____;

账号: _____。

4、购房人应将缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款直接存入所购商品房对应的预售资金监管账户。

开发企业应确保购房人所缴交的以上购房款全部存入预售资金监管账户。

开发企业在协助购房人办理银行按揭贷款时，应在购房人与银行签订的贷款合同中，明确监管账户的名称、账号，确保发放的贷款存入预售资金监管账户。

5、开发企业应根据《山东省商品房预售资金监管办法》规定的预售资金控制节点，向商品房预售资金监管部门提出用款申请。

6、开发企业与购房人解除购房合同的，经预售资金监管部门审核同意后，出具《泰安市商品房预售资金监管解除通知单》，监管银行根据通知单将监管资金退回指定账户。”

（七）调整“附件十一 补充协议”为“附件十二 补充协议”。

二、《山东省新建商品房买卖合同（现售）》修改内容

（一）合同说明修改为：“本合同文本为示范文本，由山东省住房和城乡建设厅和省市场监督管理局根据住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局共同制定的示范文本，结合山东实际，依据《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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规调整后制定。各地可以根据有关法律法规、政府规章等相关规定，结合实际情况调整合同相应内容。”

（二）正文第一段修改为：“出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用

的基础上，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》和《山东省城市房地产开发经营管理条例》《山东省商品房销售条例》《山东省物业管理条例》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。”

(三)第一章合同当事人中营业执照注册号全部修改为“统一社会信用代码：_____”。

(四)删除第二章 商品房基本状况 第一条 项目建设依据中 “房地产开发经营权证号_____，”

(五)第二章第二条修改为：

“第二条 销售依据

该商品房已取得房屋市政工程竣工验收备案证明文件，备案机构为_____；或已经取得《不动产权证书》，证号为_____。”

(六)第十条 商品房交付条件修改为：

“第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、3、__项所列条件：

1. 该商品房所属单体取得房屋市政工程竣工验收证明文件；

2. 该商品房已取得具备相应资质的测绘单位出具的商品房面积测量文件；

3. 开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施，由建设单位分别组织设计、施工、监理单位进行验收，并出具相应工程竣工验收合格证明文件；

4. _____。

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》。”

三、有关工作要求

各县（市、区）、功能区商品房买卖合同网签备案管理部门尽快按照修改内容更新信息系统《山东省商品房买卖合同》模版，启用修改后的示范文本。



信息公开属性：主动公开

泰安市住房和城乡建设局办公室

2022年7月12日印