

意见采纳情况反馈表

序号	涉及文本名称及条款	意见	理由	示范文本对应条款	采纳情况	情况说明
1	《认购书》	增加将出售人房屋交易所需凭证列明在认购书中，而不是作为提示性内容，与预售房合同内容保持一致。	房屋交易不能按期或最后不能完成交易的一个主要原因就是房屋不具备交易条件。		不采纳	进入认购阶段的房屋已具备交易条件。
2	《认购书》	将买受人房屋交易所需条件和索要提交的资料列明在认购书中，而不是作为提示性内容。	房屋交易不能按期或最后不能完成交易的一个主要原因就是房屋买受人不具备购房条件。		不采纳	买受人购房房屋应符合当地购房政策，所需材料不应作为认购书条款。
3	《认购书》当事人	增加“出卖人”及“买受人”	存在双主体或多主体开发的项目，出卖人为多个；同时存在多个买受人的情况，便于填写信息。		不采纳	此为示范文本，在交易系统电子版本中“出卖人”及“买受人”可根据实际情况自行拓展添加。
4	《认购书》第五条第五项	将“循法律途径解决”明确为：协商不成的可通过房屋所在地人民调解机构调解，也可向房屋所在地人民法院起诉。	法律途径较为宽泛，一旦发生争议，往往希望通过政府机关信访解决争议，修改为：协商不成的可通过房屋所在地人民调解机构调解，也可向房屋所在地人民法院起诉。有利于矛盾化解和社会稳定。	本认购书在履行过程中发生纠纷时，由双方当事人协商解决；协商不成的，循法律途径解决。	不采纳	表述已包含多种途径，当事人可自行选择解决纠纷的途径。
5	《认购书》第七条	（序号错误）第六条 认购书生效 本认购书自双方签名、盖章或者按指印之日起生效。		第六条 认购书生效 本认购书自双方签名、盖章或者按指印之日起生效。	采纳	
6	《认购书》第七条	第七条 认购书生效及份数 本认购书自双方签名、盖章或者按指印之日起生效。本认购书一式 份，买方执 份，卖方执 份。	明确认购书份数	第七条 认购书生效 本认购书自双方签名、盖章或者按指印之日起生效。	不采纳	我市合同已采用全线上电子签章，采用电子合同无需明确份数。
7	《深圳市商品房买卖合同》（预售）第一章合同当事人	增加“出卖人”及“买受人”	存在双主体或多主体开发的项目，出卖人为多个；同时存在多个买受人的情况，便于填写信息。		不采纳	此为示范文本，在交易系统电子版本中“出卖人”及“买受人”可根据实际情况自行拓展添加。
8	《深圳市商品房买卖合同》（预售）第一条	该商品房所在地块土地用途为 ，建筑容积率为 ，建设用地使用权期限自 年月 日至 年月 日；	对于一宗地内既有住宅用地又有商业用地的，便于填写，不至于要填两种用地的基本信息。	该地块土地用途为 ，建筑容积率为 ；建设用地使用权期限自 年 月 日起至 年 月 日止。	不采纳	1、示范文本表述与深圳市土地使用权出让合同书一致。2、相关数据由系统自动提取。

9	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第三条	建议删除“电梯、架空层”及“依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。”	《民法典》及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等法律法规并没有明确规定电梯、架空层属于共有部分，不宜放入范本合同中直接约定电梯架空层属于共有部分，相关内容应由当事人自行协商约定。 另关于权属约定，只要买卖双方同意变更，即可做相应约定，行政主管部门不应干预民事行为。		不采纳	避免通过合同设置霸王条款侵犯消费者权益。
10	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第三条	删除以下约定：依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。	此约定违背了意思自治以及经超过法定比例业主同意，业主有权处分共有部位的法律规定，导致示范条款从“示范”和“引导”变为超越法律规定的“强制”。如出卖人通过格式条款限制买受人对公共部位的权利的，买受人可通过《民法典》第四百九十七条主张约定无效，予以救济，同时出卖人也可通过举证是否尽到提示义务、相关安排是否为业主真实意思表示等进行抗辩。基于以上，不宜一概禁止和否定补充协议约定变更共有权益。	依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。	不采纳	本条是为保障业主利益，以防开发企业对共有部分进行强制约定。
11	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第四条	建议删除第四条整条	1、关于第1款：关于车位个数，在销售现场公示的文件中已有规定，业主可以查阅。优先满足业主需要，是法律明文规定，本条无须赘述； 2、关于第2款：首先《深圳市土地使用权出让合同书》范本是政府拟定范本，本就没有关于车位车库的权属约定，在签订过程中不允许开发商修订，另，目前现有深圳楼盘签署的《深圳市土地使用权出让合同书》中也没有关于车位车库权属的约定，其次，《民法典》明确规定“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”即小区内只要是规划的车位即可由开发商和买方自行约定权属归属，而并非一定要以土地出让合同约定了车位车库的权属为前提，因此，现买卖合同第四条第2款约定明显违反民法典的规定。再次，现深圳地产项目报批报建的整个流程，只有车位规划的相关文件，没有权属约定的相关文件，如在买卖合同中不明确约定车库车位权属的权属，势必造成市场的混乱，引发开发商与业主关于权属的纠纷，同时也将造成物业管理的艰难。 另，对于已售部分房屋的小区，如果同一个小区的业主前后签署的买卖合同关于车库车位的条款不一致，定会造成业主的群体投诉或集体诉讼，引发社会的不稳定，给开发商的销售工作也带来极大的阻力。 因此关于规划内的车库车位的权属建议应适用民法典的规定，由开发商与业主自行协商约定。		不采纳	新增车库、车位相关条款，保障了买受人权利，减少因车位问题造成的纠纷。
12*	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第四条	2. 删除以下约定：本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属的，出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，对停车位（库）进行处分。（本条款在补充协议中不得修改，补充协议内容与本条款内容不一致的，以本条款内容为准）。	土地出让合同是否对车位权属进行约定，均不影响车位按照《民法典》第二百七十五条的规定确定或约定权属，此条款与《民法典》的规定相悖，排除了出卖人的合法权利。关于该条款不得变更的约定导致示范条款从“引导”和“示范”变为了超越法律规定的“强制”，且即便示范条款作此约定，出卖人出于对自身合法权益的维护，也将有动力在补充条款中约定删除该条款，导致发生纠纷时应适用哪一条款存在不确定性，违背了政府通过示范条款规范交易、减少纷争的目的。	2. 本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属的，出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，对停车位（库）进行处分。（本条款在补充协议中不得修改，补充协议内容与本条款内容不一致的，以本条款内容为准）。	采纳	

13	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第四条第2款	建议删除。	①按照《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22—2015）第6.3.1条，无论是“应分摊共有建筑面积”还是“不分摊共有建筑面积”，都未将规划车位（库）列入其中。在实际操作层面，业主购买的商品房建筑面积包括专有部分的建筑面积和分摊的建筑面积，其分摊的建筑面积为地面上计规定容积部分的建筑面积，且与其所购买的物业为同类型物业。因此，规划车位（库）的建筑面积并未分摊给业主所购买的物业。依据《民法典》第二百三十一条约定：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生法律效力。因此，作为规划车位（库）的出资建造方，开发单位可以据此取得规划车位（库）的所有权权益。 ②2019年修订颁发的《深圳经济特区物业管理条例》第八十六条第一款规定：“规划和自然资源部门应当在土地出让合同中与建设单位约定物业管理区域的车位、车库权属……”。该规范性条文约束的主体为“规划和自然资源部门”，性质属管理性规范。但截至目前为止，《深圳市土地使用权出让合同书》范本并未进行配套修改，未对车位（库）归属进行明确约定。在实际操作中，深圳各区的国土部门与开发单位签署《深圳市土地使用权出让合同书》时，一般只能按现有范本签约，开发单位难以就车位（库）归属等问题进行补充约定或新增条款。 ③《民法典》第二百七十五条规定：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。《民法典》并未以“土地出让合同事先约定”作为认定规划内车位、车库权属的前提条件。 基于上述理由，如深圳市商品房买卖合同示范文本以“本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属”为由、限制买卖双方对车位（库）的归属、使用等进行约定的，实际上是变相剥夺开发单位对其出资建设的规划车位（库）的正当权益，将该等权益无偿转移给业主享有，有违物权保护的基本原则。建议删除该条款。	2. 本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属的，出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，对停车位（库）进行处分。（本条款在补充协议中不得修改，补充协议内容与本条款内容不一致的，以本条款内容为准）。	采纳	
14	商品房买卖合同（预售）示范文本征求意见稿） 第五条计价方式与价款	建议将“缴纳方”修改成“纳税义务人”。	税法上有关负有纳税义务的采用的词汇是纳税义务人，因税法上还存在扣缴义务人，缴纳方不完全等同于纳税义务人。	本合同中的购房总价款是指买受人向出卖人支付的全部购房款，买卖行为产生的各种税费由法律、法规及政策规定的缴纳方缴纳。出卖人如向买受人收取、代收因买卖行为产生的各种税费及费用，应向买受人提供收取、代收各种税费的政策文件，并征得买受人的同意，否则，买受人有权拒绝并依法向相关部门直接缴付。	采纳	
15	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第六条第（三）款第2点	【因出卖人或买受人原因无法办理贷款导致合同无法继续履行】，应当补充约定：已支付款项在扣除违约金后，原路退还。	本条款只约定了定金如何处理，未约定首期款处理情况，后果与认购阶段未签订买卖合同相通，违约责任过轻。	2. 因买受人或出卖人原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方可以要求解除合同。由于买受人原因导致合同无法履行的，买受人无权要求返还定金；由于出卖人原因导致合同无法履行的，出卖人应向买受人双倍返还定金。	不采纳	定金和违约金不同时适用，对首付款的处分其实就是约定的违约责任，和定金罚则是竞合关系。
16	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第六条第（三）款第3点	删除利息。	因不可抗力导致合同解除，出卖人并无过错，且也有损失。已支付的定金或购房款仅产生少量的银行活期利息，大大低于LPR的标准，确让出卖人按LPR支付利息，显失公平。	3. 因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的标准）或者定金返还买受人。	部分采纳	条款变更：3. 因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。

17	商品房买卖合同（预售）示范文本征求意见稿） 第六条付款方式及相关处理第（三）款第3项第4项	建议删除“及其利息”。	不可抗力与情势变更都不可归责于合同双方，不是违约行为，出卖人亦无需承担民事责任，而利息具有一定的违约赔偿性质。	第3项……解除合同的，出卖人……及其利息…… 第4项……解除合同的，出卖人应当……及其利息……。	不采纳	应退回已收款项及其孳息。
18	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第六条第（三）款第4项	删除整条。	解除合同是一项很重大的事项，但该条款对于可以提出解除的情形约定过于笼统，增加了交易的不稳定性，容易造成买受人滥用该条款提出解除合同，增加了双方的协商成本及司法压力。	4. 在订立商品房担保贷款合同过程中，发生了买卖双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的标准）或者定金返还买受人。	不采纳	本条适用于《中华人民共和国民法典》第533条关于情势变更的相关条文。同时将利息的解释重新约定为（参照违约行为发生时中国人民银行公布的活期利息）。
19	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第六条第（三）款第4项	3. 在订立商品房担保贷款合同过程中，发生了买卖双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照违约行为上述重大变化发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的标准）或者定金返还买受人。	如发生法定的情势变更情形的，不宜认定任一方构成违约，故对相关措辞进行调整。	4. 在订立商品房担保贷款合同过程中，发生了买卖双方无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的标准）或者定金返还买受人。	采纳	修改变更：“解除合同的，出卖人应当将收受的首期本商品房总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。”

20	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 4. 第七条第（一）款第3项、第十二条第（一）款第2项、第十三条第（一）款第2项、第十四条第（三）款、第十五条第（三）款、第二十四条第（一）条第1项。	出卖人退还从买受人已付全部房款中扣除违约金后，将剩余房款退还给买受人（含已付贷款部分但买受人未清偿的按揭贷款本息对应房款除外，可由出卖人径行退回贷款银行）	①建议约定买受人应付之违约金应可从退款中扣除，以符合实操。 ②考虑届时出卖人很可能就买受人的按揭贷款承担阶段性担保责任，并考虑银行按揭还款的资金安全，与未清偿的按揭贷款本息等额的款项不宜退还给买受人。		不采纳	违约金与退款不应做直接关联。1、违约金发生争议，会产生买受人房款无法退回的风险。2、债权相对性不能跳转。
21	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第七条第（二）款	采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房（担保）贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款出卖人实际承担的保证责任金额的 %追偿。	按买受人逾期应付款（通常理解为逾期归还的贷款本息）的一定比例来确定违约责任与出卖人的损失金额（通常为代偿的全部贷款本息）和所承担的风险不对应，建议修改为按出卖人实际承担的保证责任金额。	（二） 采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房（担保）贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的 %追偿。	部分采纳	条款变更： 采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房担保贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的 %追偿。
22	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第八条付款证明	买受人付清全部购房款后，出卖人开具发票。删除出具付清购房款证明书的表述。	一般发票均为买卖交易完成后，整体开具，且预售环节付的购房款在最后竣备后，如果有面积差可能要结差，若提前开了发票还需更换。此外，据了解，原付清购房证明书是提供给房地产交易中心鉴证用的，2015年左右开发商有开过，取消鉴证后便没有开过。发票及付款流水和购房合同足以证明买房人是否付清购房款，增加出卖人出具证明书的义务无端会增加买卖双方的交易步骤。	买受人支付购房款后，出卖人应开具发票。买受人已经付清购房款的，出卖人应当出具付清购房款证明书。	部分采纳	条款变更：买受人支付购房款后出卖人应出具票据，付清全部购房款后出卖人应开具发票。
23	深圳市商品房买卖合同（预售） 示范文本征求意见稿） 第九条交付时间和办法第二款	……《入伙通知书》中应注明交付……建议第二款，增加“《入伙通知书》需加盖出卖人公章。增加一款：出卖人未发出《入伙通知书》的视为未通知买受人交付房屋。	现实中存在因入伙通知书不规范、不正式而产生的纠纷。	出卖人向买受人交付前，应发出《入伙通知书》，《入伙通知书》中应注明实际交付的本商品房的套内建筑面积、交付办理期限、交付手续办理地点等。	不采纳	《入伙通知书》的制定不属合同规范的范围。
24	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第九条、第十条	6. 法律、法规及深圳市出台的规范性文件规定的建设工程竣工验收合格的备案证明文件。			不采纳	1、根据标号在示范文本中未找到所指条款；2、文本中有关条款表述已包含所提意见的内容。

25	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第十条交付文件	删除：7. 前期物业服务企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；	《深圳经济特区物业管理条例(2019修订)》第五十三条规定：“物业承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。”现买卖合同第十条第7项的约定违反《深圳经济特区物业管理条例(2019修订)》第五十三条 的相关规定，建议删除。		不采纳	前期物业管理期间一般尚未成立业主大会，意见理由采用不当。
26	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第十一条	买受人应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起日 内对本商品房重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第三十条处理。	1、考虑房屋轻微问题可由出卖人当场或较短时间内处理并由买受人确认，故不建议限定必须书面通知，以适应实操中的灵活安排。 2、条款引用错误，建议更正。 3、买受人收房后提出需修缮或整改等异议事项属于常见情况，如不对买受人提出的异议加以区分，一概约定房屋在相关异议处理完毕之前未交付，一是可能因轻微的、不影响房屋交付使用的异议导致出卖人逾期交房，对出卖人不公平，二是易引导买受人通过不当异议、拖延验收、无故不认可出卖人的处理结果等延期收房，甚至以此追究出卖人逾期交房的违约责任，从而引发更多纠纷。	买受人同意出卖人书面答复和处理意见的，应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起 日内对本商品房重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第二十九条处理；买受人重新验收后，没有异议的，视为已按重新验收期限交付本商品房。	部分采纳	条款变更：买受人同意出卖人书面答复和处理意见的，应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起__日内对本商品房重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第三十一条处理；买受人重新验收后，没有异议的，视为已按重新验收期限交付本商品房。
27	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第十三条面积差异处理方式	建议增加：实测套内建筑面积是指竣工面积测绘报告确定的套内建筑面积。	建议明确实测套内建筑面积具体以何文件为依据，避免买卖双方为此产生争议。		不采纳	示范文本参考了住建部等部门相关文本的表述，对套内面积定义已有共识，同时设置名词解释类表述可能会因技术文件的更新导致不必要的合同修订。
28	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第十三条第（一）款第2项	套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权在出卖人向买受人出示上述测绘报告后90日内/办理本商品房《不动产权证》前解除合同。	为保证交易稳定，建议设置买受人解除权行权期限，有利于双方尽快确定面积差异的解决方案，避免买受人长期不处理，导致法律关系不稳定。	2. 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权解除合同。	不采纳	无法律依据下不得设立撤销权的除斥时间。
29	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第十三条第（一）款、第十四条及第十五条	第十三条建议修改为“竣工面积测绘报告出具之日”第十四条建议修改为“规划许可内容经批准变更之日”第十五条建议修改为“设计变更确立之日”	建议“违约行为发生时”修改为其它更易于明确的时间节点。		不采纳	行为人主观上认知到的违约行为发生的时间点和客观上发生的时间不一致。
30	《深圳市商品房买卖合同（预售）》 第十四条第（一）款、第十五条第（一）款	出卖人应当在变更确立之日起30 日内将书面通知送达买受人。	考虑买受人通常人数众多，并考虑节假日等因素，建议给出卖人预留合理的通知时间。	出卖人应当在变更确立之日起10 日内将书面通知送达买受人。	不采纳	当前已有多渠道送达，预留时间合理。

31	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第十四条第（三）款、第十五条第（三）款。	买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失（如有），双方约定如下：。	规划和设计变更可能对买受人有利，不必然导致买受人损失。	买受人不解除合同的，有权要求出卖人赔偿由此造成的损失，双方约定如下：。	不采纳	示范文本中已经表明相关含义。
32	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第十七条	本商品房因质量问题造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿，但因买受人使用不当或不可抗力等非出卖人原因造成的质量问题或损失除外。 买受人在保修期内发现有质量问题的，应通知出卖人履行保修义务，出卖人应按本合同第十九条的约定履行保修义务。 因质量问题经两次以上维修仍不能满足正常使用要求的，或买受人认为仍然存在质量问题的，买受人可委托具有相应资质的建设工程质量检测机构检测。检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认存在质量问题的，买受人有权要求出卖人修复并赔偿因此导致买受人的损失，如该等房屋质量问题已严重影响正常居住使用的，买受人有权解除合同，出卖人须按本合同第十二条之有关约定承担损害赔偿责任。买受人不解除合同的，可以要求出卖人继续修复并赔偿因此导致买受人的损失。	1、建议区分造成质量问题的原因，以公平合理地确定责任。 2、条款引用错误，建议更正。 3、根据《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(2020修正)》第十条：因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。而原条款规定与上述法律精神不符，未对发生质量问题的对象(是房屋整体质量问题，还是仅仅部分装修和设施设备)，以及质量问题的严重程度加以区分，导致轻微、局部或不影响房屋使用的问题均可引发合同解除的严重后果，不利于公平和交易稳定，故建议参照上述司法解释的精神进行调整。	本商品房因质量问题造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。 买受人在保修期内发现有质量问题的，应通知出卖人履行保修义务，出卖人应按本合同第十八条的约定履行保修义务。 因质量问题经两次以上维修后仍不能满足正常使用要求的，或买受人认为仍然存在质量问题的，买受人可委托具有相应资质的建设工程质量检测机构检测。检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认存在质量问题的，买受人有权解除合同，出卖人须按本合同第十二条之有关约定承担损害赔偿责任。买受人不解除合同的，可以要求出卖人相应减少价金。 本条所涉及检测及复核等费用均可由买受人先行垫付，检测及复核结果为本商品房存在质量问题的，费用由出卖人承担。	部分采纳	条款引用错误予以采纳，解除条件过于严苛不利于买受人权利的保护。
33	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第十八条	对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的，出卖人有义务按合同约定交付标准予以恢复，因此而遭受的损失因此造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。	原条款约定情形并不必然导致买受人损失，建议相应调整。	对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的，出卖人有义务对其加以拆除，并赔偿买受人因此而遭受的损失。出卖人交付的本商品房的装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家有关设计、材料和施工的强制性规范，如不符合规范，或其对人体有害物质超过国家强制性标准，危及买受人健康的，买受人有权要求出卖人予以更换、处理，造成买受人损失的，出卖人应当依法承担赔偿责任。	部分采纳	修改变更：“对出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠与买受人。但买受人明确表示不接受这部分装修、装置、装饰的，出卖人有义务按合同约定交付标准予以恢复，因此造成买受人损失的，出卖人应予以赔偿。”

34	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第二十条预售合同备案	该条第1款中仅约定“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”，建议删除或予以完善。	该条仅约定“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”，何时告知？在出卖人询问的情况下还是备案完成之后或其他时候？告知内容如何？相关内容约定不清晰，因该条如有违反合同中约定了出卖人的违约责任，因此，为便于合同的履行，建议删除“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”或修改为“出卖人应在本合同备案完成后15个工作日内将备案情况告知买受人”。		部分采纳	条款变更：“出卖人应在本合同备案完成后5个工作日内将备案情况告知买受人”。
35	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第二十二条	出卖人或买受人可选择在合同备案后向深圳市不动产登记机构申请办理预售商品房买卖预告登记。申请过程如需出卖人相对方协助的，相对方应当予以配合。	建议从公平角度对原条款进行修订，同时保障买卖双方合法权益。		不采纳	对原文已做调整。
36	《深圳市商品房买卖合同》（预售） 第二十二条	“买卖双方同意在合同备案后5个工作日内，选择下列第 方式向深圳市不动产登记机关申请办理预售商品房买卖预告登记：（一）买卖双方共同向深圳市不动产登记机关申请预售商品房买卖预告登记；（二）买卖双方共同委托买受人按揭银行向深圳市不动产登记机关代为申请办理预售商品房买卖预告登记；（三）出卖人委托买受人向深圳市不动产登记机关代为申请预售商品房买卖预告登记；（四）买受人委托出卖人向深圳市不动产登记机关申请办理预售商品房买卖预告登记。若出卖人未在上述约定的期限内与买受人申请预告登记或者未依买受人委托代为申请预告登记的，买受人可以单方申请办理预售商品房买卖预告登记。”	（一）为进一步规范及推进预售商品房预告登记工作，方便开发商、购房人以及金融机构顺利办理预售商品房预告登记，有必要在示范文本中对预告登记条款内容明确指引。国家实施不动产统一登记后，全国各地陆续取消了楼花抵押登记，全面按照国家统一登记工作的要求办理预购商品房抵押预告登记。《民法典》实施后，我市也启动了《深圳经济特区房地产登记条例》的修订工作，拟取消楼花抵押相关条款，有关立法工作正在顺利推进中。楼花抵押相关条款取消后，小业主按揭购买预售房的，则需办理预购商品房抵押预告登记，而小业主顺利办理预购商品房买卖预告登记是办理抵押预告登记的前提条件的。 （二）增加预告登记条款具体内容，对维护市场秩序，保护当事人合法权益意义重大。预告登记旨在保护购房者和金融机构的合法权益，当事双方有关预告登记的书面约定是办理预告登记的前提条件。根据《民法典》规定，当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。也就是说，购房者就尚未建成的预售商品住房申请预告登记，可以制约开发商把已出售的住房再次出售或者进行抵押，以此保障今后顺利拿到不动产权证书。购房者和开发商在签订《商品房买卖合同》时，开发商应勾选申请办理预告登记选项，并在合理的时限内及时办理预购商品房的预告登记。可切实维护合同各方的合法权益。	预告登记 买卖双方或买受人可选择在合同备案后向深圳市不动产登记机构申请办理预售商品房买卖预告登记。申请过程如需出卖人协助的，出卖人应当予以配合。	部分采纳	已加入相关内容。

37	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第二十三条第(三)款。	(三)双方应选择下列第 种方式办理该商品房的《不动产权证》， 其中，选择第1种或第2种方式的，出卖人在将本商品房交付给买受人之日起 日内为买受人办理并取得《不动产权 证》；选择第3种方式办证的， 出卖人提供必要的配合。 办 理 《不动产权证》的有关税 费，按国家、省、市的规定 由双方当事人各自承担。	第3种方式下，买受人自行办理不动产权证，与 “出卖人为买受人办证” 的描述相悖。故相应调整。		不采纳	示范文本内容完备无需修改。
38	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第二十四条第(一) 款	因出卖人的原因，买受人未 能在该商品房交付之日起 日内(不得超过一年)取得该商品房《不动产权证》的……	交付后，需出卖人先办理 完毕初始登记，才能办理 买受人的《不动产权证》。考虑政府审批时间的不确定性且易受到疫情等公共性事件的影响，建议合理增加办证时间。		不采纳	政府审批时间有明确规定。
39	深圳市商品房买卖合同（预售）第二十四条第一款	建议删除“不得超过90日” 的表述，使双方可根据实际情况约定办证时间。	1. 由于深圳商住用地稀缺，开发单位通过“招拍挂”方式取得土地使用权的比例较小，大部分项目用地是通过城市更新、土地整备利益统筹（统称“旧改”）等方式进行，需要对被搬迁权利人提供搬迁补偿权益。若被搬迁权利人选择回迁物业的方式取得搬迁补偿权益，在回迁物业交付入伙后，需要全体回迁物业权利人与开发单位分别签署《回迁房屋登记信息确认书》，确认回迁物业的登记价格、建筑面积等产权登记信息，并提交给更新主管部门审核通过后，方可办理该项目所有房屋（包括商品房部分）的初始登记。上述工作受限于该项目回迁物业权利人数量、沟通难度、时间巧合等因素，开发单位难以控制完成时间。2. 初始登记完成后，开发单位可以为业主及回迁物业权利人办理不动产权转移登记（俗称“小证”）。由于各区的产权登记部门每日办文数量有限，需要提前预约号源，如果该项目需要办理小证的数量多，或者同时期该区需要办证的楼盘较多，将会发生不同楼盘“抢名额”的现象，可能导致办证的时间拉长，非开发单位所能控制。3. 深圳市商品房买卖合同示范文本的第二十三条“房屋办证义务”第（二）款、第（三）款并未限制卖方的办证时间，而是由买卖双方自行约定填写。若第二十四条第（一）款约定开发单位为买受人办理商品房《不动产权证》的时间不得超过该商品房交付之日起90日，实际上是变相限制了第二十三条的办证时间。综上所述，由于办证过程存在非开发单位所能控制的多种因素，若要求开发单位在商品房交付后90日内完成全部办证工作（包括但不限于回迁物业产权登记信息确认、初始登记、产权转移登记等）， 否则承担违约责任的话，有违公平原则，建议删除“不得超过90日” 的内容，使买卖双方可按实际情况约定办证时限。	（一）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 日内（不得超过90日）取得该商品房《不动产权证》的，双方同意按照下列第 种方式处理：	不采纳	保护买受人利益，防开发企业以办证时间与买受人产生矛盾，根据广东省推动交房即办证的政策导向，结合我市实际情况设置了时限。
40	《深圳市商品房买卖合同》（预售）第二十四条第（二）款	建议增加因买受人延迟办证的违约责任。	因买受人延期办证，导致开放商对银行的担保责任迟迟无法解除，从双方平等的角度和促进交易尽早完成、尽早交税的出发点，应当增加买受人逾期办证的违约责任。	（二） 因买受人的原因导致出卖人未能在约定期限内办理《不动产权证》的，出卖人不承担延期办证的违约责任。	不采纳	买受人延迟办证未对开发企业造成实质损失，根据义务、责任对等原则无需增加买受人逾期办证的违约责任。

41	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第二十四条第（二）款	因买受人的原因或不可抗力 原因导致出卖人未能在约定 期限内办理《不动产权证》 的，出卖人不承担延期办证 的违约责任。	不可抗力亦为影响办证 的原因，建议增加此情 形。		采纳	条款变更：（二）因买受人的原因或不可抗力导致出卖人未能在约定期限内办理《不动产权证书》的，出卖人不承担延期办证的违约责任。
42	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第二十六条第（三）、（六）款、第二十七条、第二十七条。 第二十六条第（三）款	物业服务期间，由买受人按每月每平方米建筑面积 元交纳物业管理费。 第二十六条第（三）款： 就 已竣工但尚未出售或尚未交 付的商品房，由出卖人应按 政府规定的标准交付交纳日 常收取的专项维修资金， 并 应自首次入伙之日起按本条 第三款约定的标准交付交纳 物业服务费。 第二十七条：出卖人销售商 品房时，应当将下列材料在 营 业场所显著位置公 示： …… 第二十七条：商品房可能受 到工业、建筑施工、交通等 噪声污染的，除本条第一款 规定的材料外， 还应当在销 售场所显著位置以书面形式 或者也在网络销售平台说明 所销售商品房的建筑隔音情 况，可能受到的噪声污染情 况以及采取的防治措施。	原条款不通顺(包括缺乏宾语等)，建议调整。	第二十六条 前期物业服务 （三）物业服务期间，由买受人按每月每平方米建筑面积 元交纳。日常收取的专项维修资金由买受人按政府规定的标准交纳。（六）已竣工但尚未出售或尚未交付的商品房，由出卖人按政府规定的标准交付日常收取的专项维修资金，应自首次入伙之日起按本条第三款约定的标准交付物业服务费。 第二十七条 信息公示及查询 出卖人销售商品房，应当将下列材料在营业场所显著位置公示： 商品房可能受到工业、建筑施工、交通等噪声污染的，除本条第一款规定的材料外，还应当在销售场所显著位置以书面形式或者也在网络销售平台说明所销售商品房的建筑隔音情况，可能受到的噪声污染情况以及采取的防治措施。	不采纳	示范文本已准确表达含义。
43	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第二十八条	任何一方变更通讯地址、联 系电话的， 应在变更之日起 日 内书面通知对方。变更的 一方未履行通知义务导致未 能实际送达不能的， 应承担相应的法律责任相关通知仍 视为送达。	1、因变更方未通知的原因， 导致送达不能，却由无过错的送达方承担送达不能的后果，对送达方不公平。 2、建议明示未通知联系 方式变更的法律后果，以 更好约束双方及时履行通知义务。		不采纳	示范文本已准确表达含义。
44	深圳市商品房买卖合同（预售）示范文本征求意见稿）第三十条争议处理	（二） 建议提交深圳市消费委员会等相关机构或者深圳国际仲裁院调解的调解费用由双方共同垫付。	如双方发生争议时，提交机构调解需支付调解等费用，该费用是基于双方有争议，应共同承担。	（二）如若一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列方式之一解决： ☐ 提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）进行仲裁。 ☐ 向不动产所在地人民法院起诉。	不采纳	调解费不应在本合同示范文本中进行约定。

45	深圳市商品房买卖合同（预售）示范文本征求意见稿）第三十条争议处理	建议删除“如若一方当事人不愿调解或调解不成的”，改成“或可取下列方式之一解决：提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）进行仲裁向不动产所在地人民法院起诉”	如在合同中约定协商不成或调解不成的再起诉，则在司法实践中，存在以协商或调解不成为诉讼的前置程序，如未能提交协商不成或调解不成的证据，存在不被支持的风险。	（二）如若一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列方式之一解决： ☐ 提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）进行仲裁。 ☐ 向不动产所在地人民法院起诉。	不采纳	法律未有规定以协商或调解不成为诉讼的前置程序且目前暂未得知有此类相关案例。
46	《深圳市商品房买卖合同（预售）》第三十二条	如补充条款为出卖人提供的格式条款的，补充条款中不得包含不合理地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的内容，仍以本合同为准，否则出卖人应承担相应法律后果。	首先，不建议预设补充合同即为格式条款，在部分交易（尤其是大宗交易）中，确实存在买受人与出卖人协商订立补充条款的情况。其次，原条款不区分合理性地认定凡是较示范条款减轻或免除出卖人的，均应以示范条款为准，一是使得示范条款成为了优先于意思自治“法律”，从“引导”和“示范”变为了“强制”，二是不当排除了出卖人在《民法典》下的权利，导致出卖人无法再以补充条款(格式条款)的合理性作为抗辩。基于原条款违背了意思自治且不当限制了出卖人权利，出卖人或将有动力在补充条款中约定删除该条款，未来发生争议时，应适用哪一约定将存在较大不确定性，违背了政府通过示范条款规范交易、减少纷争的目的。故建议在符合《民法典》精神及公平合理的基础上对原条款进行修订。	补充条款中不得包含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，仍以本合同为准。	不采纳	保护买受人利益，无论补充条款什么格式或非格式都不能约定权利义务不匹配的条款。
47	《深圳市商品房买卖合同》（预售）第三十二条补充条款	删除“补充条款中不得包含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的责任、排除买受人主要权利等内容，仍以本合同为准”。	该条笼统的表述，何为减轻、免除、不合理、加重、排除等概念不清晰，容易使买卖双方产生争议、增加合同的执行难度，不利于交易的稳定性，双方基于合意达成的补充协议应合法有效，即使关于是否是格式条款，是否无效，应经司法判决为准，而不应以行政手段干预民事行为。	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补充条款（见附件四）。 补充条款中不得包含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，仍以本合同为准。	不采纳	避免出卖人减轻自身义务，加重买受人义务所设条款。
48	《深圳市商品房买卖合同》（预售）附件三	附件三：表格增加一列“备注”。	有特殊事项要披露的，可以在表格备注一栏中披露。		采纳	
49	《深圳市商品房买卖合同》（预售）附件五	建议增加附件五填写的示例			不采纳	附件设置已按大类进行分列，按项目实际情况填写即可。
50	《深圳市商品房买卖合同》（预售）附件六	建议删除附件六	《广东省商品住宅使用说明书》已涵盖附件六内容，且会提供给买受人，不建议再增加该附件。		不采纳	合同中有关绿色建筑内容应保留，根据国家相关规定列入示范文本。

51	深圳市商品房买卖合同（预售）示范文本	示范文本要落实到预售商品房的各项细节，充分发挥统一模板的效力，使开发商的附加条款最少化，并且要求附加条款不能否定统一模板的既定条款。示范文本落实之后，请重新审核2020商品房摇号制度以来，所有的预售商品房的买卖合同。对存在与示范文本相冲突，以及存在霸王条款的买卖合同，要求开发商与购房消费者重新签订合同或者补充协议。	依据：预售制度下，开发商的附加条款五花八门，推翻统一模板条款的案例比比皆是，成为商品房合同霸王条款重灾区，特别是近三年尤为严重。		部分采纳	部分争议内容已在主合同中注明附加合同不得修改。
52	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）第一章合同当事人	增加“出卖人”及“买受人”	存在双主体或多主体开发的项目，出卖人为多个；同时存在多个买受人的情况，便于填写信息。		不采纳	此为示范文本，在交易系统电子版本中“出卖人”及“买受人”可根据实际情况自行拓展添加。
53	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售）第一条商品房情况	该商品房所在地块土地用途为，建筑容积率为，建设用地使用权期限自 年月 日至 年月 日；	对于一宗地内既有住宅用地又有商业用地的，便于填写，不至于要填两种用地的基本信息。	该地块土地用途为，建筑容积率为；建设用地使用权期限自 年 月 日起至 年 月 日止。	不采纳	1、示范文本表述与深圳市土地使用权出让合同书一致。2、相关数据由系统自动提取。
54	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）第二条 建筑物规划内共有部分权利的约定	建议删除“电梯”及“依法属于业主共有的部分及设施、设备不得通过补充协议等形式变更权益。”	《民法典》及《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等法律法规并没有明确规定电梯属于共有部分，不宜放入范本合同中直接约定电梯属于共有部分，相关内容应由当事人自行协商约定。		不采纳	避免通过合同设置霸王条款侵犯消费者权益。

55	深圳市商品房买卖合同（一手房现售） 第三条 关于建筑区划内规划停车位的约定	建议删除第三条整条。	1、关于第1款：关于车位个数，在销售现场公示的文件中已有规定，业主可以查阅。优先满足业主需要，是法律明文规定，本条无须赘述； 2、关于第2款：首先《深圳市土地使用权出让合同书》范本是政府拟定范本，本就没有关于车位车库的权属约定，在签订过程中不允许开发商修订，另，目前现有深圳楼盘签署的《深圳市土地使用权出让合同书》中也没有关于车位车库权属的约定，其次，《民法典》明确规定“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。”即小区内只要是规划的车位即可由开发商和买方自行约定权属归属，而并非一定要以土地出让合同约定了车位车库的权属为前提，因此，现买卖合同第四条第2款约定明显违反民法典的规定。再次，现深圳地产项目报批报建的整个流程，只有车位规划的相关文件，没有权属约定的相关文件，如在买卖合同中不明确约定车库车位权属的权属，势必造成市场的混乱，引发开发商与业主关于权属的纠纷，同时也将造成物业管理的艰难。 另，对于已售部分房屋的小区，如果同一个小区的业主前后签署的买卖合同关于车库车位的条款不一致，定会造成业主的群体投诉或集体诉讼，引发社会的不稳定，给开发商的销售工作也带来极大的阻力。 因此关于规划内的车库车位的权属建议应适用民法典的规定，由开发商与业主自行协商约定。		不采纳	新增车库、车位相关条例，保障了买受人权利，减少因车位问题造成的纠纷。
56*	《深圳市商品房买卖合同（一手房现售）》 第三条第2款。	建议删除。	①按照《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22—2015）第6.3.1条，无论是“应分摊共有建筑面积”还是“不分摊共有建筑面积”，都未将规划车位（库）列入其中。在实际操作层面，业主购买的商品房建筑面积包括专有部分的建筑面积和分摊的建筑面积，其分摊的建筑面积为地面上计规定容积部分的建筑面积，且与其所购买的物业为同类型物业。因此，规划车位（库）的建筑面积并未分摊给业主所购买的物业。依据《民法典》第二百三十一条约定：因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。因此，作为规划车位（库）的出资建造方，开发单位可以据此取得规划车位（库）的所有权权益。 ②2019年修订颁发的《深圳经济特区物业管理条例》第八十六条第一款规定：“规划和自然资源部门应当在土地出让合同中与建设单位约定物业管理区域的车位、车库权属……”。该规范性条文约束的主体为“规划和自然资源部门”，性质属管理性规范。但截至目前为止，《深圳市土地使用权出让合同书》范本并未进行配套修改，未对车位（库）归属进行明确约定。在实际操作中，深圳各区的国土部门与开发单位签署《深圳市土地使用权出让合同书》时，一般只能按现有范本签约，开发单位难以就车位（库）归属等问题进行补充约定或新增条款。 ③《民法典》第二百七十五条规定：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。《民法典》并未以“土地出让合同事先约定”作为认定规划内车位、车库权属的前提条件。 基于上述理由，如深圳市商品房买卖合同示范文本以“本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属”为由、限制买卖双方对车位（库）的归属、使用等进行约定的，实际上是变相剥夺开发单位对其出资建设的规划车位（库）的正当权益，将该等权益无偿转移给业主享有，有违物权保护的基本原则。建议删除该条款。	2. 本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属的，出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，对停车位（库）进行处分。（本条款在补充协议中不得修改，补充协议内容与本条款内容不一致的，以本条款内容为准）。	采纳	

57	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售） 第五条第（二）款第3点	删除利息。	因不可抗力导致合同解除，出卖人并无过错，且也有损失。已支付的定金或购房款仅产生少量的银行活期利息，大大低于LPR的标准，确让出卖人按LPR支付利息，显失公平。	3. 因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期购房总价款及其利息（参照违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的标准）或者定金返还买受人。	部分采纳	条款变更：因不可抗力未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，买卖双方均有权要求变更或解除合同。解除合同的，出卖人应当将收受的首期本商品房总价款及其利息（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）或者定金返还买受人。
58	深圳市商品房买卖合同（一手房现售） 第六条第二款	建议删除本款	该内容是针对贷款合同及保证责任而言的，不是房产买卖法律关系，如需保留应当规定为违约责任，而不是追偿责任。	采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房（担保）贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的 %追偿。	部分采纳	条款变更：（二）。采取按揭方式付款的，如因买受人不能按商品房担保贷款合同约定按期还本付息导致按揭银行要求出卖人承担担保责任，出卖人在承担保证责任后有权向买受人按逾期应付款的 %追偿。
59	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售） 第七条付款证明	买受人付清全部购房款后，出卖人开具发票。删除出具付清购房款证明书的表述。	一般发票均为买卖交易完成后，整体开具，且预售环节付的购房款在最后竣备后，如果有面积差可能要结差，若提前开了发票还需更换。此外，据了解，原付清购房证明书是提供给房地产交易中心鉴证用的，2015年左右开发商有开过，取消鉴证后便没有开过。发票及付款流水和购房合同足以证明买房人是否付清购房款，增加出卖人出具证明书的义务无端会增加买卖双方的交易步骤。	买受人支付购房款后，出卖人应开具发票。买受人已经付清购房款的，出卖人应当出具付清购房款证明书。	部分采纳	条款变更：买受人支付购房款后出卖人应出具票据，付清全部购房款后出卖人应开具发票。
60	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售） 第九条交付文件	删除：7. 前期物业服务企业出具的物业共有部位、共用设施设备接管查验清单；	《深圳经济特区物业管理条例(2019修订)》第五十三条规定：“物业承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。”现买卖合同第九条第7项的约定违反《深圳经济特区物业管理条例(2019修订)》第五十三条 的相关规定，建议删除。		不采纳	前期物业管理期间一般尚未成立业主大会，意见理由采用不当。
61	深圳市商品房买卖合同（一手房现售） 第十条第三款	这里二十八条并无相关约定。		买受人同意出卖人书面答复和处理意见的，应当在出卖人处理完毕并书面通知买受人之日起 日内对本商品房重新验收。买受人重新验收后，仍有异议的，按本合同第二十八条处理；买受人重新验收后，没有异议的，视为已按重新验收期限交付本商品房。	采纳	修订为第二十七条。

62	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售） 第十三条 装饰装修及设备标准	建议删除第二段表述中的价格、人工费。同时，建议在第二段段首增加“如是精装修交付的房屋，样板房应列明……”。	样板房的装修多为开发商集采价格，一般比买受人单独采购或装修人工费价格低，列明装修材料价格及人工费对于买受人无任何参考价值，且会误导买受人。此外，如果不是精装修交付的房屋，样板房的装修材料及规格列明义务应是非必要的。	出卖人应当对样板房的装修装饰材料及其价格、规格、人工费等以书面形式详细说明，并逐项列明是否与销售商品房一致，置于样板房入口等显要位置。出卖人未提供样板房说明，该样板房即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺；样板房说明中未予以明确的项目，该样板房内容即为具体确定的商品房及相关设施的说明和允诺。	不采纳	对样板房的装修装饰材料及其价格、规格、人工费等均应按照装修合同予以公布。毛坯房、精装房应公示具体含义，规格、材料等，不能误导购房者。
63	《深圳市商品房买卖合同》（一手现售） 第十六条 租赁现状	“出卖人须于签署本合同前提供承租人放弃优先购买权的声明（附件八）”修改为“出卖人须于签署本合同前提供承租人放弃优先购买权的声明（附件八），若租赁合同已约定承租人放弃优先购买权的，则出卖人无须另行提供前述声明。”	租赁合同已约定了承租人放弃优先购买权的情况下，再找承租人专门出具放弃优先购买权的声明，存在承租人认为租赁合同已约定了，不配合再次出具的情况，不合理的增加了出卖人的违约风险。		部分采纳	条款变更：出卖人须于签署本合同前提供承租人放弃优先购买权的声明（附件九），否则视为出卖人违约。双方当事人经协商一致按下述第 种方式处置租赁合同（只能选择其中一种）：
64	深圳市商品房买卖合同（一手房现售） 第十七条	如本商品房权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，出卖人应当按照本合同第十一条第一款第二项关于买受人解除合同的相关约定承担相应责任，同时买受人可依法追究出卖人责任。	合同第十一条并未约定相应责任内容。	如本商品房权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人，出卖人应当按照本合同第十条的有关约定承担责任，同时买受人可依法追究出卖人责任。	采纳	条款变更：如本商品房权利状况与上述情况不符，由于出卖人的原因造成买受人无法取得或者丧失本商品房所有权，或者所有权受到限制的，买受人有权解除本合同。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10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 %（参照行为发生时中国人民银行公布的活期利息的标准）给付利息；同时，出卖人按照本商品房总价款的 %向买受人支付违约金。
65	深圳市商品房买卖合同（一手房现售） 第十八条 一手房现售合同备案	该条第1款中仅约定“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”，建议删除或予以完善。	该条仅约定“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”，何时告知？在出卖人询问的情况下还是备案完成之后或其他时候？告知内容如何？相关内容约定不清晰，因该条如有违反合同中约定了出卖人的违约责任，因此，为便于合同的履行，建议删除“出卖人应当将本合同备案情况告知买受人”或修改为“出卖人应在本合同备案完成后15个工作日内将备案情况告知买受人”。	出卖人应当自本合同签订之日起10日内通过深圳市房屋交易主管部门认可的平台办理合同备案，买受人有权督促出卖人履行备案义务，同时出卖人应当及并将本合同备案情况告知买受人。	部分采纳	条款变更：“出卖人应在本合同备案完成后5个工作日内将备案情况告知买受人”。

66	《深圳市商品房买卖合同（一手房现售）》第二十条第（一）款	删除“不得超过90日”的表述，使双方可根据实际情况约定办证时间。	①由于深圳商住用地稀缺，开发单位通过“招拍挂”方式取得土地使用权的比例较小，大部分项目用地是通过城市更新、土地整备利益统筹（统称“旧改”）等方式进行，需要对被搬迁权利人提供搬迁补偿权益。若被搬迁权利人选择回迁物业的方式取得搬迁补偿权益，在回迁物业交付入伙后，需要全体回迁物业权利人与开发单位分别签署《回迁房屋登记信息确认书》，确认回迁物业的登记价格、建筑面积等产权登记信息，并提交给更新主管部门审核通过后，方可办理该项目所有房屋（包括商品房部分）的初始登记。上述工作受限于该项目回迁物业权利人数量、沟通难度、时间巧合等因素，开发单位难以控制完成时间。 ②初始登记完成后，开发单位可以为业主及回迁物业权利人办理不动产权转移登记（俗称“小证”）。由于各区的产权登记部门每日办文数量有限，需要提前预约号源，如果该项目需要办理小证的数量多，或者同时期该区需要办证的楼盘较多，将会发生不同楼盘“抢名额”的现象，可能导致办证的时间拉长，非开发单位所能控制。 ③深圳市商品房买卖合同示范文本的第二十三条“房屋办证义务”第（二）款、第（三）款并未限制卖方的办证时间，而是由买卖双方自行约定填写。若第二十四条第（一）款约定开发单位为买受人办理商品房《不动产权证》的时间不得超过该商品房交付之日起90日，实际上是变相限制了第二十三条的办证时间。 综上所述，由于办证过程存在非开发单位所能控制的多种因素，若要求开发单位在商品房交付后90日内完成全部办证工作（包括但不限于回迁物业产权登记信息确认、初始登记、产权转移登记等），否则承担违约责任的话，有违公平原则，建议删除“不得超过90日”的内容，使买卖双方可按实际情况约定办证时限。	（一）因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起 日内（不得超过90日）取得该商品房《不动产权证书》的，双方同意按照下列第 种方式处理：	不采纳	保护买受人利益，防开发企业以办证时间与买受人产生矛盾，根据广东省推动交房即办证的政策导向，结合我市实际情况设置了时限。
67	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）第二十八条	如补充条款为出卖人提供的格式条款的，补充条款中不得包含不合理地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的内容，仍以本合同为准，否则出卖人应承担相应法律后果。	首先，不建议预设补充合同即为格式条款，在部分交易（尤其是大宗交易）中，确实存在买受人与出卖人协商订立补充条款的情况。其次，原条款不区分合理性地认定凡是 较示范条款减轻或免除出卖人的，均应以示范条款为准，一是使得示范条款成为了优先于意思自治“法律”，从“引导”和“示范”变为了“强制”，二是不当排除了出卖人在《民法典》下的权利，导致出卖人无法再以补充条款(格式条款)的合理性作为抗辩。基于原条款违背了意思自治且不当限制了出卖人权利，出卖人或将有动力在补充条款中约定删除该条款，未来发生争议时，应适用哪一约定将存在较大不确定性，违背了政府通过示范条款规范交易、减少纷争的目的。故建议在符合《民法典》精神及公平合理的基础上对原条款进行修订。	补充条款中不得包含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，仍以本合同为准。	不采纳	保护买受人利益，无论补充条款什么格式或非格式都不能约定权利义务不匹配的条款。
68	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）附件三	表格中增加一列“备注”。	有特殊事项要披露的，可以在备注一栏中披露		采纳	
69	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）附件五	建议增加附件五的填写示例。			不采纳	附件设置已按大类进行分列，按项目实际情况填写即可。

70	深圳市商品房买卖合同（一手房现售）附件六	建议删除。	《广东省商品住宅使用说明书》已涵盖附件六内容，且会提供给买受人，不建议再增加该附件。		不采纳	合同中有关绿色建筑内容应保留，根据国家相关规定列入文本。
71	深圳市商品房买卖合同（预售）及（一手房现售）示范文本	希望示范文本统一起来，不能让开发商再增加附加合同，现在是统一的合同只占总合同的五分之一，十分之一，所有条款又都被附加条款给否了。			不采纳	附加合同为主合同一部分，不能强制要求不得增加附加合同。
72	《深圳市商品房买卖合同（二手房）示范文本（征求意见稿）》 第四条 关于建筑区划内规划停车位的约定	对该条款修改为明确的条款内容，如： 车库应当首先满足业主的需要。 （1）车库应当首先满足业主的需要。 不够具体，在实际中无法操作。 （2）本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属，故出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，7 对停车位（库）进行处分。本项目《深圳市土地使用权出让合同书》建筑区划内规划停车位（库）权属归xxx。	预售房合同签订时，有关车位的权属性质应该是已经明确的，因此是确定性条款，而不是选择性质的“未约定建筑物。。。”因为关于车库权属争议问题，是有关后期争议的主要问题之一，最好在签订合同时就明确化。	1. 根据本项目《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》， 项目规划停车位共计个，其中，地上个，地下个。根据《中华人民共和国民法典》规定，本 项目建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。 2. 本项目《深圳市土地使用权出让合同书》未约定建筑区划内规划停车位（库）权属的， 出卖人不得在合同附加条款中约定停车位（库）权属，不得以租赁、赠与、买卖协议等形式，对停车位（库）进行处分。（本条款在补充协议中不得修改，补充协议内容与本条款内容不一致的，以本条款内容为准）。	不采纳	二手房合同示范文本无此内容， 其第四条为交房保证金
73	《深圳市商品房买卖合同（二手房）示范文本》第十二条	不建议延迟交房违约金的计 算基数固定设置为日万分之四，应允许当事人协商，建 议修改为：出卖人应以该商 品房转让总价款为基数按 向买受人支付违约金。	基于出卖人和买受人均 为平等的市场主体，且关 于买受人违约的条款均 允许双方协商违约金标准，建议对出卖人同等对待。		采纳	条款变更：除本合同另有约定外，出卖人未按合同约定的期限将本商品房交付买受人的，自约定的交付期限届满之日起至实际交付日止，出卖人应以本商品房转让总价款为基数按日万分之 向买受人支付违约金，合同继续履行。

74	《深圳市商品房买卖合同（二手房）示范文本（征求意见稿）》第二十条争议处理（二）。	建议提交深圳市消费委员会等相关机构或者深圳国际仲裁院调解的调解费用由双方共同垫付。 建议删除“如若一方当事人不愿调解或调解不成的”，改成“或可取下列方式之一解决：提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）进行仲裁 向不动产所在地人民法院起诉”	如双方发生争议时，提交机构调解需支付调解等费用，该费用是基于双方有争议，应共同承担。 如在合同中约定协商不成或调解不成的再起诉，则在司法实践中，存在以协商或调解不成为诉讼的前置程序，如未能提交协商不成或调解不成的证据，存在不被支持的风险。	（二）如若一方当事人不愿调解或调解不成的，应采取下列方式之一解决： ☐ 提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）进行仲裁。 ☐ 向不动产所在地人民法院起诉。	不采纳	1、调解费不应在本合同示范文本中进行约定。 2、法律未有规定以协商或调解不成为诉讼的前置程序且目前暂未得知有此类相关案例。
75	所有合同	增加违约方承担因违约造成的守约方为实现合法权益所支出的合理费用，包括但不限于为实现合法权益所支付的差旅费、误工费、律师费等。	房屋买卖向来涉及案件标的大、案情复杂，维权费用一般较高，将维权费用写入合同有利于弱势群体维权。		不采纳	维权费用不属于本合同示范文本规范的内容。
76-79					不采纳	76-79条为房地产调控建议或其他意见，非对合同示范文本的反馈，不再单独列出。