关于《武汉市商品房买卖合同（示范文本）》

的修订说明

为进一步规范商品房销售行为，保障交易双方合法权益，以及按照新实施的法律法规、规范性文件的有关规定，需对2021年版《武汉市商品房买卖合同（示范文本）》（以下简称《合同》）部分条款进行修订。经研究，我局联合市市场监管局组织修订了《合同》，现将有关修订内容说明如下：

一、关于合同填写说明的修订

合同说明部分第3条增加了合同重大事项的列举说明，提示购房人应充分认识市场波动可能带来的风险。**条文调整为**“出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务，特别是商品房价款、计价方式、交付条件、抵押情况等。买受人应当审慎签订合同，在签订合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，买受人要充分认识到因市场波动可能带来的风险，注意防范潜在的市场风险和交易风险”。

**修订理由：**合同当事人对合同重大事项理解不一样，商品房价款、计价方式、交付条件、抵押情况关于合同目的实现，列举出来特别提示，进一步明确出卖人应尽的提示义务，保障购房人权益。商品房销售是市场行为，遵循市场运行规律，商品房价格会因市场行情、市场供需等不确定性因素发生价格变动，在说明部分增加风险提示条款，意在提示购房人，房地产市场存在市场波动风险，购房人在购房前应对房地产市场情况进行充分考察了解，引导购房人谨慎做出购房决策。

二、关于专业术语解释的修订

合同专业术语解释部分**新增**不动产登记、预告登记的相应解释，即不动产登记是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。预告登记是指不动产登记机构依据买卖房屋的协议或者其他不动产物权的协议当事人的申请，依法将当事人将来实现物权的权利记载于不动产登记簿的行为。

**修订理由：**合同正文中出现了不动产登记、预告登记专业术语，宜在合同专业术语解释部分对该专业术语进行解释,有利于购房人理解合同条款，审阅合同内容。

三、关于商品房基本情况条款的修订

合同第三条第3款**新增**不动产单元代码内容。

**修订理由：**不动产单元代码是不动产唯一、特定式身份号码，对于识别和区分不动产有决定性意义。商品房转移登记、预查封登记等高频业务事项需要不动产单元代码“串”起房管、不动产登记业务流程，有利于企业、购房人办理后续不动产登记手续。

四、关于合同抵押条款的修订

合同第四条增加了解除抵押时间和违约责任的约定内容，**新增条款：**“3. 出卖人承诺于该商品房【 年 月 日】【不动产首次登记】前解除抵押。出卖人未按上述约定解除抵押的，按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。（1）逾期在 日之内，自约定解除抵押的期限届满之日起至实际解除之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款的 %违约金。（2）逾期超过 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，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90日内退还买受人已付房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 %（不低于全国银行间同业拆借中心在买受人付款日最近一次公布的相应期限贷款市场报价利率LPR）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 %向买受人支付违约金。买受人不解除合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款的 %（该比例应当不低于本条第1（1）项的比率）违约金。买受人明确知悉合同约定的抵押情况为截至合同签署之日的抵押情况”，并相应删除了附件三第2项“解除抵押的条件和时间”的约定。

**修订理由：**根据《民法典》第406条规定，开发企业可以销售已设立抵押的商品房，若购房人购买已设立抵押的商品房后，开发企业不及时办理抵押登记注销手续，将影响购房人后续办理不动产登记。抵押解除对于保障购房人权益、防范交易风险十分重要，因此，在合同正文中增加了解除抵押时间和违约责任的约定内容，目的在于强化开发企业的抵押解除义务，保护购房人合法权益。

五、关于商品房价款条款的修订

合同正文第六条第一款**删除**“其中，毛坯部分价款为 （币种） 元（大写 元整）；装饰装修价款为 （币种） 元（大写 元整）”的内容。**调整为**“该套商品房(【全装修商品房】【毛坯商品房】)总价款为 （币种）元（大写 元整）。”

**修订理由：**全装修商品房为一体化设计和施工产品，并不是简单的毛坯房加装修。2020年5月新版合同示范文本启用后，虽然解决了原双合同带来的“捆绑装修”问题，但是通过使用实践，对示范文本中关于全装修商品房的毛坯价款和装饰装修价款单列标明容易被误解为既卖毛坯房又卖装修。为体现全装修商品房是一体化产品，避免全装修商品房买卖中关于装修价款的纠纷，删除示范文本第六条第一款，只标明全装修商品房总价款和单价款，不再单列标明其毛坯价款和装饰装修价款。

六、关于付款方式条款的修订

（一）将原合同第七条第（二）款调整为第七条第（一）款，并将其第3项内容**调整为**“3.首付加贷款方式付款：（1）首付房价款【一次性】【分 期】支付，买受人应当在 年 月 日前支付首付房价款 （币种） 元（大写 元整），占该商品房全部价款的 %。一期首付房价款 （币种） 元（大写 元整）应当于 年 　月 　日前支付。二期首付房价款 （币种） 元（大写 元整）应当于 年 　月 　日前支付。 。（2）余款 （币种） 元（大写 元整）【商业贷款】【公积金贷款】【商业和公积金组合贷款】【 】应当于 年 月 日前买受人向贷款机构提交贷款申请材料，办理贷款审批手续。 年 月 日前贷款没有发放或者发放的贷款不足以支付余款的，按照下列的约定处理： ”。

**修订理由：**实操中，部分商品房的首付款较高，购房人难以一次性全额支付，往往与开发企业协商分期支付，本次合同修订增加可约定分期支付首付款内容，进一步优化合同付款方式条款，满足合同当事人付款方式多样化需求。另外，采用首付加贷款方式付款的，贷款的申请、发放对房价款支付有重大影响，完善该条款有关贷款的约定，利于进一步明确买卖双方有关价款支付的权利义务。

（二）将原合同第七条第（一）款**调整为**第七条第（二）款，**内容调整为**“签订本合同前，买受人已向出卖人支付用于预订该商品房的定金等 （币种） 元（大写 元整），于本合同签订时抵作商品房价款”。

**修订理由：**《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）要求购房人缴交的定金应存入监管账户，我局已开始实行商品房定金监管，在合同中明确定金在合同签订时抵作商品房价款，有助于定金入账、退回管理。

（三）合同第七条第（三）款**增加**“《武汉市新建商品房预售资金监管协议书》主要内容见附件五”，并在合同附件部分增加该附件内容。

**修订理由：**《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）要求预售资金三方监管协议的主要内容通过附件方式在《商品房买卖合同》中予以体现。

七、关于商品房质量条款的修订

合同正文第十七条第（四）款第1项**删除****了**《民用建筑工程室内环境污染控制规范》《民用建筑隔声设计规范》。**新增**噪声影响情况及采取防治措施、建筑隔声情况，增加内容为“该商品房的声环境状况，可能受到的噪声、振动源影响情况，以及采取的防治措施和建筑隔声情况见附件八”，并在合同附件部分增加该附件内容。

**修订理由：一是**有关室内空气质量、建筑隔声的国家标准发生变化，2022年4月1日起实施的《建筑环境通用规范》（GB 55016-2021），废止了原合同中引用的《民用建筑工程室内环境污染控制规范》《民用建筑隔声设计规范》部分条文。因此，考虑到该类标准可能存在动态调整的情况，建议由买卖双方在签订合同时约定填写最新的相关国家标准更为合适。**二是**根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十七的规定：“新建居民住房的房地产开发经营者应当在销售场所公示住房可能受到噪声影响的情况以及采取或者拟采取的防治措施，并纳入买卖合同”。因此，本次合同修订增加了噪声影响情况及采取防治措施、建筑隔声情况。

八、关于合同附件内容的修订

（一）附件二**新增**列举电梯井、管道井、楼梯间、变电室等该栋商品房分摊的共有共用部位。

**修订理由：**部分购房人反映开发企业在合同中未明确说明商品房分摊的共有共用部位的面积、位置等，而共有共用部位容易引发争议，本次合同修订在附件列举电梯井、管道井、楼梯间、变电室等该栋商品房分摊的共有共用部位，提示合同当事人可就商品房分摊的共有共用部位进行具体约定，避免因约定不明发生纠纷。

（二）附件六相关设施、设备的具体约定的修订

1.在第1项内容中**新增**列举规划的车位、车库、物业服务用房、幼儿园等相关设施、设备的位置具体约定。

**修订理由：**部分购房人反映项目相关的学校等相关设施在合同中约定不明确。因此，本次合同修订增加列举了物业服务用房、学校、医疗机构等相关设施的位置约定。

2.新增第2项内容，即“配套生活垃圾收集设施、环境卫生设施等说明”。

**修订理由：**《市城管执法委 市自然资源和规划局 市城建局 市房管局关于印发进一步加强新改建项目配套生活垃圾收集设施建设和管理的通知》（武城管〔2022〕18号）要求开发建设单位要按要求在商品房销售现场公示配套生活垃圾收集设施的位置及建筑面积，并在商品房买卖合同中予以说明。因此，本次合同修订在附件中增加了该内容，有利于督促开发建设单位落实相关设施的配建责任。

（三）附件七关于装饰装修及相关设备标准的约定中增加了“本附件约定的装修标准应与该商品房项目设置的交付标准样板房一致”的表述，及增加“室内设施设备（电器、智能设备、其他）”。

**修订理由：**实践中，购房人反映开发企业交付的商品房装饰装修部分与样板间不一致问题较多。按照《市住房保障房管局关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知》（武房规〔2021〕5号）的规定，交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致。因此，本次合同修订在附件中增加了相关内容，强调房地产开发企业的交付责任，进一步明确商品房装饰装修部分的交付标准。同时，增加了“室内设施设备（电器、智能设备、其他）”的交付标准约定，若商品房交付内容含有家居、家电等室内设施设备的，可作具体约定。

（四）附件十增加第2项内容，即“出卖人发生注销情形下质量保修责任承接情况的说明”。

**修订理由：**《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）第三条第（一）款规定，“房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确企业发生注销情形下由其他房地产开发企业或具有承接能力的法人承接质量保修责任”，湖北省住房和城乡建设厅《关于强化监督管理 落实建设单位工程质量首要责任的实施意见》（鄂建设规〔2022〕2号）第一条第（七）款规定，“房地产开发企业应当在商品房买卖合同中明确企业发生注销情形下的质量保修责任承接情况”。因此，本次合同修订在附件中增加了相关内容。