

新版商品房买卖合同正式启用 买房关注7件事

记者 程旭辉

这段时间，宁波很多想买房子的人，不是在售楼处，就是在去售楼处的路上。

就在昨天“3·15”这个特殊的日子，关涉到万千购房者的一件大事，却似乎没有受到足够的重视——这件事，或会在今后很长一段时间里，成为购房者和开发商斗智斗勇的一个焦点。

这个大事，就是浙江全省从2018年3月15日起，正式启用新版商品房买卖合同。

新老版本之间最大的不同，是新版合同加上了关涉到精装修商品房的很多条款。目前宁波在售楼盘中毛坯的已经甚少，精装修的已经占据主流。因此新版合同对购房者来说关系重大。

概括来说，新版合同里对购买精装修商品房的购房者权益有直接影响的内容，主要有以下这7个方面：

第一，是购房者可能最关心的装修用材、设备的问题。按照新版合同，开发商应在合同附件中，详细列明客厅、卧室、书房、厨房、卫生间等装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、级别、数量等内容，并且不得使用诸如“其他同级别产品”等模糊的表述。

第二，交付时开发商必须取得由第三方专业检测机构出具的空气质量检测合格报告。如果不合格，开发商得整改；整改后还不合格，购房者可以退房。

第三，擅自施工，可解除合同。房子还在建的过程中，如果开发商要改变室内装修工程的施工图，涉及使用分区和设计功能发生改变的——比如原来厨房要改成卫生间，要增加或减少室内楼梯数量的，主要使用空间的层高降低超过10%的，必须得事先书面告知购房者，不然购房者可以解除合同，退房不要。

第四，开发商应提供装修设计平面图和电气网络管线和给排水管道隐蔽工程图纸。

第五，要在合同里明确装修的保修责任和年限。像埋设于墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程，合同里明确规定保修期限不得低于8年。

第六，开发商不能对室内装饰装修部分拆分销售。

第七，合同签订后，开发商不准通过要求苟安放在签订补充协议等形式，降低或变相降低合同约定的装修标准、环保标准和保修标准。

《浙江省实施〈中华人民共和国消费者权益保护法〉办法》明确规定，开发商预售全装修商品房，应提供交付样板房，且保留的时间自交付消费者之日起不少于六个月，或者自竣工验收合格之日起不少于两年。但《办法》也规定，未按规定提供交付样板房或者未按规定时间保留交付样板房的，由建设行政主管部门处十万元以上五十万元以下的罚款。

前些天，浙江省建设厅相关负责人在接受省里媒体采访时强调，目前在全省推行的住宅“全装修”和大家理解中的“精装修”，是不同的概念。如果说全装修是基本版，那精装修就是升级版。新版合同主要约定的是全装修的内容，是住宅的“基本标准”，而涉及到“升级版”精装修的内容，合同双方是可以另行约定的。

另外需要提醒购房者的一点是，新版合同虽然自2018年3月15日起（含当日）启用，但在2018年3月15日前（不含当日）已部分预售的同一商品房项目（以建设工程规划许可证为准）分批预售的，仍可延用原预售合同文本；达到现售条件后，使用现售合同示范文本。

也就是说，从今天开始，你去买房，不一定是签的新版合同，得看楼盘是什么时候领出预售许可证、什么时候开售的。

昨天是“3·15”。而我们现在提得更多的，是要“天天3·15”。但愿房产商在开发精装楼盘时，也都能时刻想到这一点。



新版

掌上银行

用最美好的时光，陪伴最爱的人。

懂您·改变

在门坎高、在物价高、在工作和生活压力大的今天，农行推出全新升级版掌上银行，为您提供更便捷、更贴心的服务。全新升级的掌上银行，不仅功能更强大，操作更简单，而且界面更友好，让您随时随地都能享受农行的优质服务。



互联网金融服务 让服务更贴心
www.abchina.com 服务热线: 95596

中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

责任编辑 诸新民 美编 徐哨
照排 王蓉 校对 雷军虎