新版购房合同3月15日起施行

全装修住宅须有空气检测合格报告

由浙江省建设厅会同省工商局修订的新版《浙江省商品房买卖合同示范文本》，将于今年3月15日起施行，宁波同步实施。

新版商品房买卖合同与现行版本相比，有哪些新变化？解决了购房中哪些实际问题？又会给甬城房产市场带来哪些影响？房地产开发商、房产中介等业内人士对此又有哪些看法？昨天，记者就此进行了采访。

“新版合同”有六大变化

新版《浙江省商品房买卖合同示范文本》分为《浙江省商品房买卖合同（预售）示范文本》和《浙江省商品房买卖合同（现售）示范文本》，基本遵循国家2014年版《商品房买卖合同示范文本》。

“新版合同”对全装修住宅的定义进行了明确，即在住宅交付使用前，户内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，给水排水、燃气、通风与空调、照明供电以及智能化等系统基本安装到位，厨房、卫生间等基本设施配置完备，满足基本使用功能的住宅。

根据浙江实际情况，“新版合同”有六处作了修订。

商品房基本情况方面，在第一条增加了“商品房性质”，以区分全装修住宅和其他类型商品房。在第二条的“项目建设依据”中，要求写明分阶段领取施工许可证的全装修住宅装修部分的施工许可证号。在附件一中增加了“全装修住宅提供需装修设计方案平面图和电气网络管线和给排水管道隐蔽工程图纸”。

商品房价款方面，在第七条“计价方式与价款”中，设置总价和分价两种形式以供选择，分价形式中明确装修部分价款，并在第二十五条“销售和使用承诺”约定全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。

商品房交付条件与交付手续方面，在第十条“商品房交付条件”中补充全装修住宅应当取得第三方专业检测机构出具的空气质量检测合格报告等条件。在第十一条“商品房相关设施设备交付条件”中，明确全装修住宅内的装修和设备应达到的标准。

规划设计变更方面，在预售合同示范文本的第十六条“设计变更”中约定了全装修住宅买受人因商品房质量或使用功能受到影响而有权解除合同的情形。

商品房质量及保修责任方面，在第十五条“商品房质量”的附件七中详细约定外装饰装修部分和内装饰装修标准。第十六条“保修责任”中的附件八中，根据新消保法规定，要求屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏保修期限不得低于8年，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的保修期限不得低于8年。

此外，在“新版合同”的第二十一条“销售和使用承诺”中，明确全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。

解决了购房中哪些实际问题？

“‘新版合同’对全装修住宅的装修内容明确了合同定性问题，及时完善了住宅全装修的相关约定，这是合同中的新内容，也是最大亮点。”宁波天时利房地产投资咨询有限公司总经理周萍说。

采访中，让业内人士颇为认可的是“新版合同”明确了“全装修住宅提供需装修设计方案平面图和电气网络管线和给排水管道隐蔽工程图纸”。“宁波早些年就有精装修住宅，但精装修的这本图纸购房者并不能完整取得，在合同签订过程中也因各家不同的界定会有不完全一致的合同约定，‘新版合同’附件中增加了这一条，明确对全装修住宅进行了定性，也为购房者日后使用和后期维护省去不少麻烦。”周萍说。

2016年5月1日，《浙江省绿色建筑条例》发布，浙江领先全国建立全装修成品住宅推广机制。2016年9月，浙江省政府办公厅发文，明确我省“2016年10月1日起，全省各市、县中心城区或城市核心区出让或划拨土地上的新建住宅，全部实行全装修和成品交付。”

“按照这个进度，第一批全装修房屋已经基本上接近交付期了，也就是说，2018年、2019年是第一批全装修住宅的集中交付期。全装修是新生事物，缺乏相关约束，这个时候出台包含全装修住宅的‘新版合同’，用合同范本来规范市场行为，是非常及时的。”周萍说。

业内人士指出，“新版合同”明确了建设依据，对装修部分单独领取施工许可证的，要求必须提供装修部分的施工许可证号，这也意味着，今后全装修住宅，必须在取得完整施工证的情况下才能预售。“相对于传统的毛坯住宅，全装修住宅对开发商来说是个考验，全装修住宅在装修环节，从设计、用材到消防认证都需要一整套的流程，而且传统的毛坯房只验收一次，全装修住宅两次验收，对开发商的‘偷面积’行为也会有很好的约束。”宁波百隆房产总经理谢耀生说。

“新版合同”设置总价、分价两种形式的计价方式以供选择，分价形式中可明确装修部分价款，并在“销售和使用承诺”中约定全装修住宅不得对室内装饰装修部分拆分销售。针对这点，周萍分析说：“原先宁波的精装修住宅的装修部分也包含在总价中，但是界限并不明确，这里明确了两种计价方式。从合同上看，鼓励以总价方式计价，这不但能杜绝开发商钻拆分计价的空子，更重要的一点是，今后出现房屋的装修质量问题，购房者能找到真正对房子质量负法律责任的甲方，无需再奔波扯皮，从而保护了消费者的权益。”

侧重保护购房者权益

目前，我市使用的是2014版合同，随着全装修成品住宅的推广，现行的商品房买卖合同已经不再适用了，急需对现行的合同“打打补丁”。

除了上述通过计价方式对消费者的权益进行保护外，合同中明确的“交付时需要空气质量检测合格报告”“设置了8年保修期限”等条款也是对消费者权益强有力的保护。

“新版合同”中“交付条件”一栏明确指出，交付时必须取得住宅分户空气质量检测合格报告，也约定了全装修住宅内相关设施设备的内容，比如厨房和卫生间可以正常使用等。

“商品房交付时，‘由第三方检测机构对空气质量、建筑隔声等进行检测，检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同’，这一条在合同中作为主要条件列入，是对消费者权益最起码的保护。”周萍说，“这也能对施工方起到震慑作用，促使施工方使用合格的建材、规范的施工，并在施工中加强管理。”

“新版合同”大幅度提升了保修标准，将内外管线的保修期一律确定为不低于8年。此前对电气管线、给排水管道、设备安装保修期限的国家标准为不低于2年，“新版合同”将其保修期提升到不低于8年，更加注重保护消费者的权益。

“房屋内外管线，尤其是隐蔽工程，设置了不低于8年的保修期，对开发商来说，要求是很高的，促使开发商选择更加优秀的装修团队，选择更好的材料来面对已经到来的全装修时代。”谢耀生说。

此外，“新版合同”明确了设计变更。合同规定，全装修住宅对使用分区和设计功能变化、室内楼梯变化、层高降低等重大变化，应先告知购房者，明确违约责任和有权解除合同的情形。

不过，记者发现，《浙江省商品房买卖合同示范文本》并非强制。那么，它能对购房者提供保障吗？周萍说：“‘新版合同’的初衷是保障购房者的权益，现在商品房买卖需要网签，协议的内容不能与主合同相背离，如需增加新的内容，增加的部分也不能跳出现行合同的内容框架，擅自修改的合同是通不过备案的。‘新版合同’尽管只是示范文本，但有很强的指导性，能减少因合同规定不明确而产生的各类纠纷。”

记者 周科娜

肉类价格小幅下跌

本报讯（记者 孙美星 通讯员 李莉） 昨天，市价格监测与成本监审局公布了新一期民生商品价格监测信息。据监测，与上期相比，本期列入民生商品价格信息公布范围的9家超市49种商品价格总水平上涨1.42%，10家农贸市场98种商品价格总水平下跌0.52%。

本期超市商品价格总水平上涨1.42%。在49个监测品种中，价格周环比上涨的有22种、持平的有17种、下跌的有10种。从种类来看，鱼、牛奶、蔬菜、水果、肉、调味品、方便面、奶粉、食用油类均价分别上涨4.76%、2.14%、1.99%、1.96%、1.68%、1.56%、0.72%、0.38%、0.14%；大米类均价与上月持平；蛋类均价下跌2.80%。

本期菜市场商品价格总水平下跌0.52%。在98种监测品种中，价格周环比上涨的有25种、持平的有28种、下跌的有45种。从种类来看，豆制品类均价上涨0.16%；食用油、调味品类均价与上月持平；肉及制品、蛋、蔬菜、水产品类均价分别下跌2.40%、0.56%、0.37%、0.30%。

元/500克

商品	规格	海曙中心菜市场	白鹤菜市场	孔浦菜市场	甬港菜市场	海曙联丰菜市场	宋诏桥菜市场	江北白沙菜市场
鲜猪肉	肋条肉	15.80	18.00	14.00	16.00	16.00	17.00	18.00
牛肉	新鲜，当日，去骨筒肉	39.50	38.00	36.00	39.00	38.00	39.00	35.00
鲜羊肉	新鲜去骨	34.00	–	33.00	30.00	36.00	36.00	–
鸡肉	新鲜、开膛白条鸡	15.20	–	17.00	15.00	16.00	15.00	15.00
草鱼	活750克左右	10.00	9.00	10.00	10.00	8.00	8.50	8.50
小黄鱼	冰鲜，条重75克及以上	18.50	35.00	40.00	30.00	31.00	40.00	25.00
鲫鱼	鲜活，条重350克左右	12.80	12.00	15.00	12.00	12.00	–	10.00
蛏子	鲜活	17.60	20.00	22.00	18.00	21.00	15.00	17.00
海虾	冻 体长10cm左右	41.00	40.00	40.00	–	40.00	–	50.00
芹菜	新鲜一级	6.50	6.00	5.00	5.50	6.00	7.00	6.00
青菜（油菜）	新鲜一级	4.10	4.00	3.00	3.50	3.50	4.00	3.00
冬瓜	新鲜一级	1.70	3.00	2.00	2.50	3.50	2.00	2.50
黄瓜	新鲜一级	5.00	8.00	6.00	5.00	7.00	7.00	6.00
南瓜	新鲜一级	3.00	4.50	4.00	3.50	3.50	6.00	4.00
胡萝卜	新鲜一级	2.80	4.50	3.50	4.00	3.00	–	3.50
土豆	新鲜一级	3.20	4.00	3.00	3.00	3.00	4.00	3.00
芋艿	新鲜一级	4.70	6.00	6.00	6.00	5.00	5.00	6.00
尖椒	新鲜一级	7.00	7.00	7.00	7.00	6.00	9.00	6.00