



精装房装修品牌咋不写进合同

业主担心开发商撇清责任,后期交房时即使不满意也不好维权

近日,济南市民孙先生反映,自己买的精装房,签署的购房合同却没有将样板间看到的精装标准和置业顾问承诺的品牌橱柜、家电写入条款。记者调查发现,目前济南精装房楼盘合同对品牌约定细节很不同,但都易成为交房纠纷的隐患。业内人士建议,随着房地产市场越来越多精装房的出现,政府有关部门应该将精装楼盘购房合同作为监管内容,提出更具体的规范要求。

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 王皇 李庆斌 实习生 张光芬

购房者反映: 精装房合同不体现装修品牌 样板间也只是供参考

孙先生说,自己今年4月买了雪山片区的金茂逸墅楼盘。“售楼处样板间门口有精装修交付标准,比如什么品牌或同档次品牌。但合同上又说之前宣传材料和录像录音都不算证据。”孙先生表示,签订合同时,其中涉及装修的内容没有把开发商宣传的精装品牌、样板间标注的精装标准写进去,只说了有哪些软装、硬装,宣传的品牌都不写入合同条款。

记者看到孙先生提供的购房合同,其中附件三装饰、设备标准列出了10点装修内容,但均未列明使用的品牌。如内墙中,厨房、卫生间贴瓷砖;地面部分,客厅、餐厅铺瓷砖,房间铺木地板,厨房、卫生间铺瓷砖;厨房配橱柜、水盆、龙头、抽油烟机、燃气灶,卫生间配龙头、一体盆、浴室柜、镜柜、淋浴屏、花洒、暖风机、地漏,但均未明示使用品牌。

“我看到样板间里用的都是不错的牌子,但是这些品牌不写进合同,到时候用一些便宜的产品,装修成本岂不是大大下降了?交房的品质会不会大打折扣?”孙先生表示,购房合同中第三十二条写明:未经出卖人书面允诺之任何条款,对合同双方当事人均不具有约束力。本合同未作约定的,以该商品房交付时现状为准。“这不是摆明了以后我们就算认为品牌不好,也不能作为投诉的理由了。”

记者注意到,该条款还写明,出卖人的广告、样板间、宣传材料、模型、展示板、规划效果图、楼书、沙盘、任何口头介绍、解释(包括但不限于照片、录像、录音等)及互联网上的信息和其他宣传资料仅供参考,不构成买卖合同的组成部分,买受人不得以样板房或以上宣传资料内容为由追究出卖人责任。

“这一条规定,把他们的责任全部撇清,如果后期房屋交付和样板间有很大的出入,都没法维权。我对这个房子有很大顾虑。”孙先生说,签约时自己提出对合同中上述装修条款有异议,所以只让妻子签了字。后来他又询问了律师和业内人士,向开发商提出增加装修所用品牌信息,但开发商相关人员称,合同是公司统一制作,不能为单个业主修改。

记者调查: 不列品牌不列型号 购房合同精装条款很随意

精装房能免去二次装修带来的施工麻烦,让购房者省心省事,同时也能减少建筑垃圾。买精装房时,装修费用含在总房款之中,这也使得装修能否符合购房者预期格外重要。

但记者调查济南多个精装房楼盘的签约合同发现,孙先生的情况不是个例。2019年6月购买中铁逸都国际城的一位业主提供的购房合同中,装饰、设备标准下写了10条,从外墙、内墙、地面到电梯都没有列明品牌,仅列出了要进行何种装修。比如,外墙是真石漆或外墙涂料,地面是强化复合木地板,厨房是吊柜、低柜,电气设备包含油烟机、电磁炉,卫生间吊顶、坐便器、洗手盆、热水器等都没有写明品牌。

另一位购房者提供的中海华山西片区F地块购房合同的装饰设备交付标准则具体得多,室内的装修内容绝大部分都列明了品牌,不过在注明品牌时都附加了“同档次品牌”,比如客厅地面为地砖马可波罗或同档次品牌,玄关柜优菲或同档次品牌,厨房厨盆科勒、TOTO或同档次品牌。

国际金融城一楼盘的业主提供的合同装修交付标准中则部分列明了品牌。比如,餐厅和客厅的地面只写了石材但未写品牌,主卧室的地面写的实木复合地板圣象,主卧为智能马桶TOTO等。不过,该标准的特别说明又写明,“精装样板房的配置标准不作为交房标准,该房屋的配置标准以本附件为准。”

“装修所使用的板材和品牌事关装修价格,不明确品牌的,后期很可能用低价品牌或者非品牌产品。而列出了品牌的,多数也不列明型号,要知道同品牌不同型号产品还存在很大的价格差距,而同档次的其他品牌也可能存在不好界定的问题。”一位从事家居装修行业多年的业内人士透露,开发商做精装房可集中采购降低成本,也有房企会选择定制产品,而此类产品并不在市面销售,到底是什么价位就难说了。

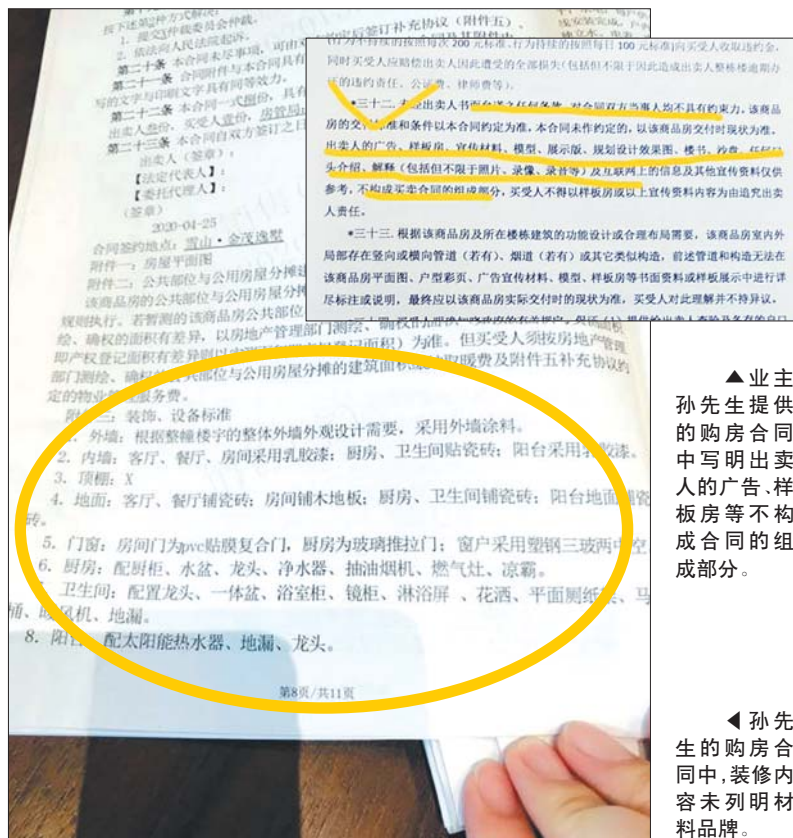
业内人士: 合同中不写明精装标准 是开发商自我免责

精装房样板间明明白标注了品牌标准,开发商为什么不写进合同中?济南某精装楼盘营销负责人告诉记者,部分楼盘不把精装标准写进购房合同,是开发商规避后期风险的一种措施。

“从购房者签订合同到交房,一般周期在两年左右,两年时间后,很多品牌或型号已落伍,或产品数量不够,无法实现标准中的精装效果。因此开发商一般会在合同中写同等档次品牌。”

金茂逸墅等一些楼盘在购房合同中模糊品牌这一概念,追根究底源于开发商的自我保护意识太强,担心后期交房有精装问题遭投诉。“对于金茂逸墅购房合同第三十二条提到的,宣传材料、照片、录像不构成买卖合同组成部分,这就有霸王条款的嫌疑了。”该负责人说。

不过,记者采访的部分开发商也表示,精装修的产品开发后在交房时很可能会迎来大量维权,如果能在合同上作出细化规定,理清责任反而更好。



▲业主孙先生提供的购房合同中写明出卖人的广告、样板间房等不构成合同的组成部分。

▲孙先生的购房合同中,装修内容未列明材料品牌。

相关链接

济南市城乡建设委:精装房装修价格必须公示

对于精装房的装修标准和施工标准,济南市曾出台过相关条例。记者查询济南市住房和城乡建设局网站发现,早在2018年7月,济南市城乡建设委曾发布《关于规范带装修商品房预售管理的通知》,对济南楼市的带装修销售项目进行规范。

《通知》中明确表示,装修价格构成(含装修主要材料、设备清单及品牌)除了需在销售现场公示外,同时还需按要求提供装修样板房,样板房装修标准应与现场公示内容及交房标准一致。另外,严禁擅自改变商品

房装修设计标准。针对孙先生购房合同中未体现装修标准等问题,记者咨询了相关部门工作人员。该工作人员表示,目前济南市针对精装住宅有规定,带装修销售的商品房应明示装修价格,且样板房装修标准应与现场公示内容及交房标准一样,这对开发商有一定制约作用。“买卖双方属自由交易,购房者如签订合同就代表对装修费用和标准没有异议。因此购房者在签订合同时要审核好购房合同。”该工作人员告诉记者。

律师:楼书、沙盘可作为合同一部分

山东齐鲁律师事务所合伙人、律师高强表示,“无论购买精装还是毛坯房,交房标准都应以合同为准。选择精装房时一定要对房屋装修内容约定详细,比如装修风格、设计图纸、所用材料(品牌、型号)等。”高强说,通常情况下,购房者在售楼处所收到的楼书、沙盘、照片等都可作为合同的一部分,具有法律效力。

“精装修是未来的发展趋势,这也能方便购房者,但是有关部门对它的标准和监督是不是要增加,比如合同方面,能不能给出更详细的必须列明的内容,或者必须注明品牌的要求,因为在购房时多数是制式合同,买房者处于弱者地位,很难要求改变合同。”业内人士表示,对精装修的规范仍需要进一步探索和细化,只有这样才能规范市场,让精装房真正成为满足购房者需要的好房。

洪灾后,“十要十不要”须记牢



当前,我国已全面进入汛期。6月以来,我国南方发生了今年以来强度最大、范围最广、持续时间最长的降雨过程,多地遭遇洪涝灾害。灾后健康问题不容忽视,水灾后如何防疫?快来了解一下。

- 1、要喝开水,不要喝生水。洪水后饮用水容易被污染,煮沸消毒最简单有效。
- 2、食物要煮熟煮透,不要吃生冷食物。生冷食物容易繁殖细菌,食后易致病。
- 3、要吃新鲜食物,不要吃腐败变质的食物和采食野生的蘑菇。雨后菇,常有毒,不要采食。
- 4、饭后便后要洗手,不要随地

- 吐痰和大小便。临时居住点要建临时厕所,并采取消毒措施。
- 5、要做好环境消毒和灭蝇、灭蚊、灭鼠工作,不要让蚊蝇孳生。灾后环境改变,容易孳生蚊蝇。
- 6、垃圾、废墟要及时清理,不要食用污水浸泡的食物和淹死、病死的禽、畜肉。
- 7、要做好环境消毒工作,不要让脏臭骚扰。尽可能让灾后的生活,工作有个干净卫生的环境。
- 8、要防中暑、受凉,蚊虫叮咬,不要贪凉露宿。
- 9、出现发热、腹泻等症状要及时就医,不要忌医和迷信。
- 10、发现传染病要及时报告,不要知情不报。任何人发现传染病和不明原因疾病,均有义务向当地医疗卫生单位报告,以便及时调查处理。(来源:中国应急信息网)

壹点问法: 24小时在线解答法律咨询

山东省法律援助中心全媒体工作站,依托齐鲁壹点开辟“壹点问法”栏目,100名律师、公证员、司法鉴定人员入驻,为群众24小时在线解答法律咨询。据统计,“壹点问法”上线后,齐鲁壹点后台不断接到民众的法律问题,涉及遗产咨询、债务纠纷等民众日常生活的方方面面。截至目前,问法情报,专题总点击量超过250万,帮助上万名用户通过“问法”平台解决法律难题。

如果您有相关问题要问“壹点问法”的法律专家,可以下载“齐鲁壹点”APP,在首页点击“问壹点”中的“问法”,即可看到已经入驻的律师团队。点击律师名称后,可以看到每位律师的简介和专长,点击“向TA提问”即可留言。律师们收到系统提示之后,将会及时回答您的问题。当然,也欢迎您每周一齐鲁壹点“情报站”参与“壹点问法”的相关话题!



壹点问法律师
在线专题二维码

