

# 济南新版商品房合同将启用

分为预售合同和现售合同两种,更注重购房者权益保障

本报6月19日讯(记者 喻雯) 新版商品房买卖合同将启用。为了做好《商品房买卖合同示范文本》的解释,19日住建部在济南组织了相关培训。培训结束后,济南将依据示范文本对旧版买卖合同进行修改,体现合同示范文本内容。

记者了解到,2000年住建部

与国家工商总局共同颁布了《商品房买卖合同》示范文本,但随着房地产市场的快速发展、交易量的不断攀升,住宅产品形态和品质不断升级换代,商品房交易过程中出现了一些亟需解决的新情况新问题,2000年版合同示范文本规定的较为保守,很多问题并未详细约定,导致了一些

矛盾纠纷。

商品房交易相关的法律制度日趋完善,2000年版合同示范文本内容已不能更好地满足实际需要。因此,住建部和国家工商总局适时启动了2000年版合同示范文本的修订工作。

在培训班上,住房城乡建设部房地产市场监管司相关负

责人表示,新版合同示范文本与2000年版本相比,改动很大。新增内容很多,分为预售合同和现售合同两个文本。这也是一改当前只有一种合同的现状。

该负责人说,新版的合同示范文本在平等维护买卖双方合法权益、明确双方义务的基础上,

更加注重购房者权益的保障。合同示范文本完善了商品房交付条件和交付手续,明确了出卖方的保修责任和最低保修期限,细化了业主对建筑物专有部分和共有部分享有的权利,在预售合同中新增了商品房预售资金监管条款,有效防范交易风险。

## 新版商品房买卖合同侧重购房者权益保护

# 配建学校啥时能用要写入合同

相比旧版的商品房买卖合同,新版《商品房买卖合同示范文本》有哪些亮点?如何更注重对购房者权益的维护?19日,中国房地产产权产籍和测量委员会秘书长赵鑫明做了详细解读。

本报记者 喻雯

### 预售资金 须有监管

近两年来,房地产市场曾出现过开发商因资金断裂或是其他原因,把购房者交的首付款卷走或挪作他用,购房者陷入“钱房两空”的困境。“这与当前购房者没有相关约定有一定关系,购房者把钱交上就以为没事了,即便是开发商把钱都弄走了,购房者也没有办法。”19日,省城一资深地产人士说。

对于这个问题,新版商品房合同示范文本要求,新增商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户,用于工程建设,并要求开发企业公布监管机构、监管账户和账号。

“监管的模式可以有好几种,可以是政府监管,房管局监管,也可以是银行协议监管,总之监管主体必须明确,确保资金监管落到实处。”赵鑫明说,这样就加强了对开发企业使用预售资金用途的监管,让开发企业用钱有章可循,能有效避免烂尾楼、开发企业卷款跑路的现象。

### 学校啥时能用 要写在合同里

不少市民买房都遇到过这样的问题:买房前说的学校、医院、绿地等,多数成了“空头支票”,交房时要么没有实现要么就是没有达标。前期合同里也没有明确的约定,无法维权成了普遍的难题。而对此,开发商也没

啥违约责任。

对此,新版买卖合同示范文本将楼盘公共服务及其他配套设施的交付条件和时间表,明确写在合同中。这包括公共绿地、小区内非市政道路、物业服务用房、医疗卫生机构、幼儿园、学校、绿地率、规划车位和车库等配套设施配套的交付时间、工程进度。以学校为例,合同中约定了多长时间要达到怎样的标准。如果开发商未按合同约定建设和交付公共配套设施的,应按买卖双方合同约定,给业主相应赔偿。这是对购房者权益的保护。

### 如有质量问题 修后再交房

交房时,不少购房者发现,开发商都要求先收房,再进行验房。如果购房者因房屋质量问题,不愿意收房,导致了延期交付,购房合同中也没有约定谁来承担责任。这种“霸王条款”让购房者维权无门。

对此,新版合同示范文本增加了购房者有权对商品房查验的相关约定。房企在交房之前,买受人(购房者或业主)有权对该商品房进行查验,出卖人(房企及房产销售代理公司)不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

商品房达到交付条件后,房企应当在交付日期届满前(不少于10日)将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的书面通知送达买受人。业主在房



市民在房管交易大厅里办理业务。 本报记者 王媛 摄(资料片)

屋验收中,如发现质量问题,出卖人应负责修复并承担相关的费用,等修复合格后再交房。

“新的合同文本对验房收房的顺序做了调整,规定要先验房,然后再交房,这样就可以保证业主不会收到有问题的房子,在维权中占据主动。”赵鑫明说。

### 购房者信息 开发商要保密

刚买了房子不久,就连接到各种装修电话。这也是不少购房者头疼的问题。“肯定是开发商把我们的信息出卖了,但是这些在合同里都没有约定,开发商这么做一点责任都没有,他们肯定有恃无恐了。”省城市民蒋先生说。

对此,新版合同示范文本增

加购房者信息保护条款,明确了开发企业对购房人的信息负有保密义务,非经购房人书面同意,不得披露购房人信息或者将购房人信息挪作他用。

“这就是新文本要保证的业主信息安全,开发商泄露购房者信息,要承担责任,合同中都有明确规定。这也有效遏制买受人个人隐私不受披露或者非法使用,最大限度保护买受人的合法权益。”赵鑫明说。

### 道路绿地设施 归业主所有

小区内建个会所、车库、花园等都是好事,可是这些建筑物及配套的产权和管理到底归谁,一直争议不断,纠纷不止。对此,新版合同示范文本对小区建筑物区分所有权作了特别说明。归

业主共有的小区公共部位及建筑包括:建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备,避难层、设备层或者设备间等结构部分。另外,小区内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房也属于全体业主所有。

而小区单独规划建设的车位、车库、会所等其他建筑配套设施的所有权,要由房企与买受人(购房者、业主)协商约定。

赵鑫明说,这种明确约定,防止了后期开发商将小区会所向外出租,影响业主生活方面的问题,会所后期的维护等也有了着落。