

无锡出台成品房监管新政：

房子交付后，样板间要继续展示6个月

用材不应使用“高级”、“优质”、“同等档次品牌”等模糊性表述

新房的装修标准不透明，装修材料严重“缩水”，交付后货不对板，“精装”变“惊装”——这些困扰无锡买房人多年的问题终于有了解决方案。近日，市住建局出台的

《关于进一步加强我市新建成品住房建设管理的通知》(以下简称《通知》)，明确要求现场公示的样板房必须在项目交付后6个月才能“拆除”。

土建工程和装修工程同步设计审图监管

成品住房是指新建住房在交付使用前，住宅套内所有功能空间固定面的铺装、涂饰、管线、设备及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成，已具备基本使用功能的住房。市住建部门表示，当前，无锡的商品住房市场已进入高品质开发、高质量发展和住有宜居的新阶段，全装修住宅比重不断提高是大势所趋。尤其是近两年新拿地的一些项目，基本在土地出让阶段就已经约定好了今后成品房的交付比例，大部分在30%—50%，无锡个别项目甚至要求100%成品房成交。因此《通知》出台的主要目的在于完善

无锡商品住房全装修从设计、建设、监管、交付等的全过程监管流程，规范全装修各方主体行为，确保全装修质量，减少全装修纠纷，维护人民群众合法权益。

记者了解到，《通知》首次提出，成品住房土建工程和装修工程同步设计，施工图设计文件同步审查，施工图审查机构应将成品住房装修施工图设计文件纳入审查范围，审查合格后方可使用。成品住房装修工程和土建工程应纳入统一的工程监理和质量安全监督。鼓励建设单位提高成品住房建设比例。装配式住宅应全部实行成品住房交付。

装修用材不得模糊性表述

《通知》要求，开发建设单位开发建设成品住房产品，宜根据市场消费需求，合理制定装修标准，提供菜单式装修供选择，以满足消费者多样化需求。开发建设单位和消费者签订成品住房买卖合同时，应在买卖合同买受人所购商品房的基本情况中，明确注明所购房屋性质为全装修成品住房、装修内容、质量标准 and 装修价格。成品住房交付买受人的日期应该为装修完成以后的日期。开发建设单位不得要求买受人将成品住房中的

装修部分和第三方签订委托装修协议。

对于以往争议较多的装修用材问题，《通知》首次进行了明确，成品住房预售合同中，应约定装修主材和设备的品牌、规格、颜色和生产厂家，并在样板房中展示。如工程周期较长，所订购产品因厂家原因发生变化，开发建设单位可在买卖合同中就此类可能产生的变化约定处理方式，但不应使用“高级”、“优质”、“同等档次品牌”等模糊性表述。

样板间自业主收房起六个月后方可拆除

商品销售现场，各种户型的“样板房”、“高大上”的地板、墙体涂料、厨卫设施等是打动消费者的重要因素，但现实中，很多精装房交付后与当初看到的样板房并不是一回事。业主想对照样板房维权，但不少样板间在项目售完之后就拆除了。对此，开发建设单位在申报成品住房预售许可前，应在现场楼幢内按不同户型设置与交付标准相同的样板房，样板房要真实反映装修标准和施工质量。样板房和展示厅应在预售成品住房通

过交付使用验收，通知业主收房起六个月后方可拆除，并留存通过公证的映像资料备查。

对于装配式建筑等有特殊施工工艺不宜在现场楼幢内设置样板房的，可单独另设样板房。对于如采暖系统、中央空调系统、新风系统等样板房中无法直接展示的设施设备、材料、工艺，应设置专门的设施设备、材料、工艺展示厅。样板房内如有非交付标准的硬装修、软装饰和家具等，应在现场设置明确和醒目的标牌指示。

未按约定完成成品住房建设的不予竣工验收

开发商的精装修房交付没多久后就因质量问题被业主投诉。因保修跟不上，业主维权的案例屡见不鲜。为了减少交付后的矛盾，通知明确，成品住房交付买受人时，应在住宅使用说明书和住宅质量保证书中载明必要的装修主材和设备使用说明及包(保)修年限。包(保)修起始日期为业主收房之日起算。成品住房出卖人承担约定的包(保)修责任。成品住

房出卖人应当在商品房买卖合同中约定包(保)修期限到期后的质量问题处理路径。

在地块出让协议中有成品住房比例要求的住宅小区交付使用验收时，住房和城乡建设部门应对成品住宅比例进行核查，未按土地出让合同约定完成成品住房建设的，不予交付使用竣工验收。该行为可作为不良行为记入开发建设单位诚信档案。(晚报记者 仙林)



市民在了解楼盘。(资料图)(还月亮 摄)

首付分期、延期“现身”锡城楼市

“房住不炒”定位下，房贷政策保持稳定

本报讯 特价房、无理由退房、老带新……细心的市民不难发现，疫情下的锡城各个楼盘的促销花样繁多。近日还有不少楼盘针对首付款推出了分期、延期支付的营销策略，更有甚者直接降首付或给首付打折。业内人士介绍，目前无锡刚需住宅(含保障房)首付约在30万—70万元之间，特殊时期促销多，意味着刚需购房者“上车”的机会增多，有意买房的消费者近期可多加留意。

在首付款上“下功夫”的做法，旨在吸引更多刚需购房者入市。位于锡东新城的一家新楼盘，对外宣称在4月30日之前给予购房者最多3个月时间的首付延期支付。前提是只要先缴纳5000元的定金就能提前锁定房源，在一定的期限内反悔不想买了还可以退还5000元定金。这类宽松的人性化的购房政策在近几年是比较罕见的。

记者近日走访市场发现，采用“首付分期”或延期支付的方式，实际购房者支付了一定比例首付后，就可以先和开发企业签定购房合同，剩余的部分可以延缓一段时间支付给开发商，期限普遍在3个月至6个月，可分批次支付，且不收任何利息。有楼盘的置业顾问表示，“首付分期”在一定程度上降低了购房门槛、减轻了购房压力。据案场统计，2月中旬一经推出深受购房者的欢迎。相对于分期、延期，钱桥的一家楼盘干脆给既定的首付款打折，

惠山新城的一家楼盘则给出了降首付的优惠。据悉，该楼盘目前在售房源总价约112万。首次购买需将近34万的首付款，这家楼盘将首付款要求降至25万起。

采访中，也有购房者反映：这样做还不如房贷政策放松来得更直接。记者从多方渠道了解到，疫情之下，无锡原有的房地产调控政策和房贷政策均没有发生变化。即便是老房贷按照央行的要求从本月开始接轨LPR，无锡各大主流银行的房贷政策均相对稳定。无锡首套房的贷款利率最低标准为5.88%，最高为6.125%，与2月相比基本没变化。首付比例方面，首套房基本上要求是4成，部分银行针对不限购区域(包括滨湖区马山、胡埭、锡山区东亭、鹅湖、东港、惠山洛社、前洲等地)首付比要求3成，但对征信、客户的资质等有要求。

“目前LPR虽然降了，但是贷款利率主要是LPR基点，无锡的基点相对较高，尽管LPR有所下降，但是短期影响不大。”有中介地产信贷部人员介绍说，目前公司还没有接到任何有关房贷调整的通知。合作楼盘的新房贷款基本由开发企业与银行对接，二手房贷款可贷额度与房屋的评估价挂钩，另外房龄可能对贷款会有一些影响。“前段时间有外地某银行祭出‘2成首付’，刚出7天就被紧急叫停了，足见房住不炒的基本定位与原则。”这名人士如是说。(仙林)