

# 楼盘精装缺乏监管,没有规范合同文本,权益得不到保障的业主打落牙齿和血吞

## 监管缺失下的精装减配之困(下)

本报记者 江嘉宜 吴佳怡 文/摄

像绿地华家池印这样,精装修标价跟实际装修成品有落差的楼盘,这两年并非少数。

监管缺失下的精装减配或劣质之困,绝非个例。

甚至有业内人士总结说:行情差了,房子降价卖,开发商减配;行情牛房子好卖,被限价了,开发商为增加利润照样减配,而且,精装修减配相对更容易实现。



投诉爆料  
请扫二维码

### 没有保障业主权益的合同 很难走法律途径维权

绿地华家池印业主再不满,却很难走法律途径维权。

普通的购房合同有固定的格式文本,而精装修内容则没有固定格式,只是作为购房合同的附件出现。而各家开发商在这块内容上的约定各不相同。

钱报记者找了4个不同装修标准的楼盘的购房合同,发现涉及精装修部分的内容条款各不相同。有的写得比较详细,会列明使用的是哪个品牌或同类型产品,有的只粗略写了大项,无从比较。

即便是同一个小区不同精装修标准的房源,其合同中涉及的精装修部分条款也没有太大差异。

以绿地华家池印为例,2、3、4幢楼的精装修标准为3500元/m<sup>2</sup>,余下楼幢装修标准则为7000元/m<sup>2</sup>。从预售证审批时间来看,两个装修标准之间相隔并不久,同在2015年申领。

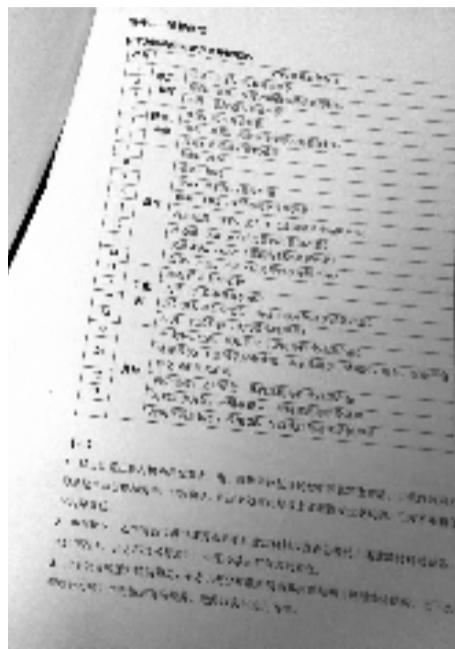
记者对比了绿地华家池印两份不同装修标准的合同,发现仅有三四个项目存在差异——

1、客厅餐厅的地面与墙面,7000元/m<sup>2</sup>装标的地面是石材、实木复合地板,墙面在墙纸之外还有局部木饰面等其他装修材料;而3500元/m<sup>2</sup>装标的客厅、餐厅地面是石材、仿石材或复合材料,墙面缺少局部木饰面;2、厨房、卫生间品牌相同,只是品牌选项少了些,3500元/m<sup>2</sup>装标的还写有“消毒柜、燃气灶、油烟机”厨房三件套;3、其他明显的不同是可视对讲系统的品牌不同,7000元/m<sup>2</sup>装标用视得安、麦驰或同等档次品牌,而3500元装标用的是狄耐克或同等档次品牌;4、此外,7000元/m<sup>2</sup>装标多了3M或怡口的厨房末端直饮水,但新风系统却是在3500元/m<sup>2</sup>装标列入。

仅从合同中约定的内容来看,购房者根本无法直观了解两个装标之间3500元/m<sup>2</sup>的巨大差异究竟体现在哪。

业内人士告诉记者,精装修楼盘的合同内之所以不写明装修产品的品牌及型号,很大部分原因是因为商品房是预售制度,楼盘销售到交付短则一两年,长则三四年,这段时间内,有的型号产品甚至已经停产,又或者因为原材料价格上涨导致产品价格提高,出于不违约的目的,大多购房合同的装修部分,都不会写得很具体。

这就给业主维权造成巨大困难。“最大的难点就是如何判定所使用材料的价格,要一项一项去鉴定,太耗精力和金钱,很少有人愿意这么做。”浙江六和律师事务所胡增冬律师指出,大多准业主只是来咨询下,走司法途



径维权的很少。即便是业主维权且证据充分,在法庭上获得胜诉,业主实际能获得的赔偿也不会很多。

### 监管缺失 开发商敢于随意减配

合同文本的不规范,导致业主通过法律途径维权难。但对于楼盘精装修监管的缺失,则给了开发商随意减配的勇气。

面对精装修标准如何定价,装修过程是否存在减配,该由谁负责监管,购房者又可以向哪个部门投诉,目前仍存在难点。

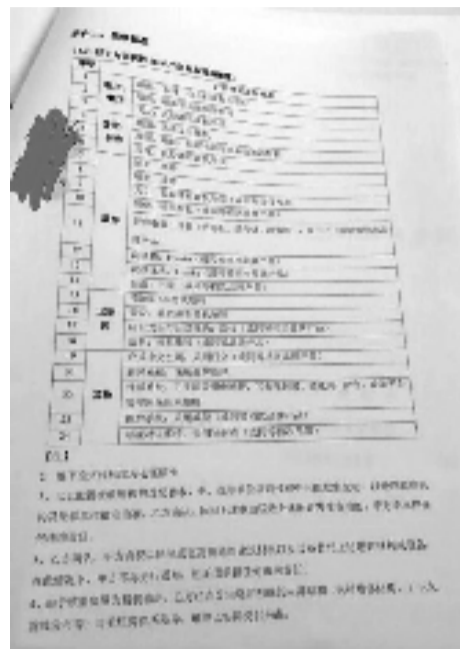
绿地华家池印的业主曾经向杭州市物价部门投诉过装修标准的问题,“但物价局方面说这个不归他们管”。

钱报记者以购房者身份拨打杭州物价部门的投诉电话12358,工号为368的工作人员表示,关于房子精装修价格的问题,她们接到过很多投诉电话,但是,“房子的精装修价格只是一个备案价,由开发商自行申报,不需要通过物价部门的审批。装饰内容主要是通过购房合同来体现的,装饰交付内容跟备案价格不符,是合同约定的问题,建议走司法途径解决,或者找媒体报道。”

前几天,绿地华家池印业主就装修标准向杭州市江干区质量技术监督局凯旋质量技术监督所咨询。该所工作人员表示,业主现有证据不够硬,开发商可以有多种理由反驳。目前最为可行的方法是,在收房后向工商部门起诉,要求相关部门调查;至于样板房拆除,则由住建局进行调查取证。

2016年9月,浙江省人民政府办公厅印发的《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施细则》明确,自2016年10月1日起实行全装修和成品交付;2017年初,《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》被浙江省住房和城乡建设厅批准为全省工程建设标准,并于2017年7月1日起施行。

“2016年10月1日后出让的地块且地块出让时有明确规定需全装修交付的,精装修部分将纳入质量验收,精装修出现问题,政府部门会监管。”浙江省建筑业管理局相关工作人员告诉记者,但如果在这个时间节点前拿地的精装楼盘,精装修部分并不纳入监管范围,出现精装修质量问题,业主只能向浙江省消费者权益保护协会去投诉或以合同违约走法律程序维权。



无奈的业主,到最后往往只能打落牙齿和血吞。甚至有业主因为维权无望,最后甚至倒过来反对维权,他们担心媒体报道多了,对二手房价产生影响。

不过,对于绿地华家池印正遭遇的交付精装问题,本报会继续关注。

### 新闻+

### 2016年10月1日后出让地块 精装将纳入质量验收

监管的缺失,维权的困难,让开发商在高端楼盘的精装上有很大的减配空间,而在刚需楼盘上,精装提供了一块新的利润空间,但开发商为了节省成本,也容易导致劣质精装的产生。不少买房自住的购房者,甚至无奈之下敲掉精装修,重新装修,造成资源严重浪费。

新杭州人王林(化名)2016年买了阳光城翡丽湾精装修楼幢的房源。“2000元/m<sup>2</sup>的精装修标准,拿到房子后却是欲哭无泪。”

地板、墙面空鼓,墙纸大面积发霉,墙体开裂,地板冒灰……开发商虽有整改,但没能维持多久又故态复萌。王林说,有的业主发现衣柜板材竟然是由类似杂草的材料压制成的。

“虽然更严重的问题现在还没发生,但考虑到这房子是自己住的,安全起见还是拆掉重新装修好。”王林说,现在他已经扔了衣柜、撕了墙纸,地板也准备撬掉重新铺一遍,“二次装修我也知道浪费,但确实是没办法,小区里不少业主都有跟我一样的想法,准备重新装修。”

记者采访的10户阳光城翡丽湾业主中,就有7~8户人家进行了局部或较大范围的重装;在富力西溪悦居,也有不少业主二次装修。

即便是某全国大牌房企,在杭州城东的一精装项目,也有相似案例。

浙江推行全装修交付,是为了提升住宅品质的同时节能环保。2016年10月1日后出让的地块且地块出让时有明确规定需全装修交付的,精装修部分将纳入质量验收。不知在精装修纳入质量验收之后,能否避免精装修随意减配甚至品质低劣之困呢?

本报记者 吴佳怡

左图:华家池印7000元/m<sup>2</sup>装修标准购房合同。

右图:华家池印3500元/m<sup>2</sup>装修标准购房合同。