

各种问题层出不穷

# 买精装修房竟买来一堆烦恼

去年10月,安徽合肥市民王丹(化名),3年前购买的新房交房了,但当地满心欢喜地去收房时却傻了眼:浴室的推拉门是坏的,厨房推拉门拉不动,不顺滑;阳台只有一个简单的围栏,没有装修;屋内没有吊顶,只有一圈简单的石膏线;墙面有裂痕,屋顶凹凸不平,3个卧室的木地板都翘边……

“精装修的房子能不买就别买!”王丹告诉《法治日报》记者,以前想着买精装修的房子,可以省去装修的麻烦,只需要买了家具家电就能拎包入住,现在看来真是太天真了,很多地方都要砸了重做,又装了快半年才能入住。

记者调查发现,近年来,精装修房屋质量问题时有发生,主要是货不对板、缩水、漏水、减配等。在中国裁判文书网,记者以“精装修”和“质量问题”为关键词进行检索,相关的民事案件超过1.4万件。

为何精装修房各种质量问题频出?如何才能让“买房人苦精装修质量问题久矣”的现象得到根治?对此,记者进行了调查采访。

## 多地出台精装政策 精装修成市场主流

今年2月,江苏常熟的吴笛(化名)两年前买的新房交房了,但直到现在他还没有入住新家。吴笛告诉记者,阻碍他入住的原因,主要是精装修质量问题,此外还有装修风格。

“近年来,市区的新房都是精装修,毛坯房很难见到,但精装的房子也有一些质量问题,需要修修补补。同时,装成什么样都由开发商决定,一个小区内的装修风格都是“复制粘贴”,所以只能尽量找些符合自己审美的房子,但即便是这样,后续改装起来也是一个大工程。”吴笛说。

CRIC(中国房产信息集团)数据显示,2021年1月至2022年6月,其重点关注的50家房企在一线城市精装修率达到了86%。

新开发的楼盘中,精装修为何越来越多?

近年来,上海、浙江、海南、安徽、江苏、河南等许多省市先后出台了“精装政策”,不少城市要求未来大部分住宅交付应是全装修。如上海要求从2017年11月起,凡出让的本市新建商品房建设用地上,全装修住宅面积占新建商品住宅面积(三层及以下的低层住宅除外)的比例为:外环线以内的城区应达到100%。

据华东政法大学教授焦艳鹏介绍,一些地方大力推广精装修主要是为了公共利益,即房屋毛坯交付后业主在装修过程中有可能造成对小区其他业主安宁权利的侵犯,或者出现建筑施工安全、建筑垃圾污染环境等问题。

曾在某大型房地产公司负责经营和法务工作的北京瀛和律师事务所律师吴春风认为,推广精装修有法律依据及合理性。“建筑业的一大发展方向就是节能环保,精装修房屋由开发商统一装修,可以大量采用节能环保材料,同时也是为了房屋主体结构的安全考虑。在实践中,有不少业主的装修相当野蛮,有的甚至为了做鞋架把承重墙抠出一大块。如果一栋楼有几家进行这种野蛮的装修,遇到地震或其他灾害等后果不堪设想。”

开发商是否有权决定将新楼盘都做成精装修?消费者的选择权是否会因此受到损害?

吴春风说:“开发商作为商品房的生产者,有权利在不违反法律法规的前提下,按照自己的意愿和有利于自己的原则生产产品,因此开发商将新房做成毛坯交付或者精装交付都可以,其中不存在‘强制’决定问题。”

然而,让不少人头疼的是,原本准备“拎包入住”的精装修房,与交付前的样板房相比,是买家秀和卖家秀的差别。



(网络图)

## 精装修标准不明晰 有开发商暗度陈仓

2019年9月,甘肃兰州的苏女士在兰州市某小区全款购买了一套精装修期房,面积106平方米,当时的房价是每平方米6800元。

“这个小区都是精装修房,同期同样地段的毛坯房是每平方米5800元左右。当时考虑的是,如果买毛坯房装修也得花不少钱,还不如买精装省心省力。”苏女士说,今年7月1日交房后,她发现精装修房存在窗户关不严,水表坏了等问题。尤其是厕所和厨房的面砖,很多是空的,镶嵌得不实,砖体破损,墙体也不平整。

在购买之前,苏女士曾看过售楼处样板间,“正是因为对样板间比较满意才入的手”。

记者在调查中发现,像苏女士这样被样板房

吸引而选择精装修房屋的人不在少数。

根据《商品住宅装修一次到位实施导则》要求,精装修住宅指在交房钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完成。

据CRIC对50家重点房企2021年1月至2022年6月期间在22城的精装修推盘情况来看,所有推盘项目装修标准/成交均价比值的均值水平在10%,即装修标准占个人买房成本一成左右。

每平方米多收了这么多装修费用,为何精装修房屋的质量还得不到保障?

焦艳鹏认为,上述问题的主要原因是,开发商和业主在房屋买卖合同中涉及

精装修标准约定不明确。

在华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法看来,由于我国的精装修房仅是一种政策性规定及原则性要求,更无具体的标准与可供操作的规范,具体要装修到何种标准,由开发商决定,很多开发商为了逃避办理预售许可的限价规定,把涨价部分算作装修成本,这既规避了一手房限价,也损害了消费者利益。

“但因没有规定装修的最低成本,当开发商最后交付的装修房与装修合同约定的标准或与样板间的装修质量不一致时,业主很难具体说明本质差别,涉及装修材料的环保、装修的实际效果等,消费者不容易举证,维权难度大。”杨勤法说。

## 制订完善验收标准 解决货不对板问题

如何解决精装房货不对板现象,让业主买精装修房后真正省心省力?

今年7月20日,江苏省高级人民法院向社会公布《全装修商品房买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》,其中明确出卖人的销售广告、宣传资料对装修质量要求所作说明和允诺具体确定,对商品房买卖合同的订立和价格确定有重大影响的,应当视为合同内容。出卖人设置样板房的,交付商品房的装修质量应当与样板房的装修质量相当。同时,对出现质量问题的减价责任和减少多少价款,明确了判定和计算方法。

“消费者在签订精装修房合同时,对相关条款要仔细阅读、理解其中的含义,该写入合同的条款

不要遗漏。如果开发商与业主的精装修合同或商品房预售合同的精装修条款没有约定具体的装修标准,仅规定了装修的报价,房屋交付时,业主对装修的实际成本质疑的,开发商应该提供实际装修成本的依据,没有达到报价标准,开发商应承担相应责任。”杨勤法说。

此外,如果精装房入住一段时间后才发现问题,仍可以要求进行维护。《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定,装修工程的最低保修期限为二年。《建设工程质量管理条例》也有相同的规定。精装修房屋装修部分的保修期限应最低为2年,房屋本身的部分则遵循相关规定,如卫生间的防水为5年。

除了精装修质量问题,

二次收费问题也饱受诟病。

在某第三方投诉平台上,记者看到了针对兰州市某小区交房过程中出现违规收费涉嫌合同纠纷的集体投诉。

接受采访的专家认为,根据物业管理条例规定,业主需要装修装饰房屋的,应当告知物业服务企业,物业服务企业应当将房屋装修装饰中的禁止行为和注意事项告知业主。由此可见,在装修房屋的过程中,物业只有告知的义务,没有收费的权利。

对于物业及开发商的这类收费,业主可以向相关部门投诉,如果开发商以不交费就不给钥匙相威胁,消费者可以要求开发商承担没有按时交付房屋的违约责任。

(据《法治日报》)