

# 南京新购房合同明年1月起正式启用

□快报讯 (记者 尹晓波) 新版的南京购房合同12月1日经快报独家披露之后,昨天南京市房产局发布消息说,新的《南京市商品房预售合同》示范文本将于2007年1月1日正式启用,规定在此日期之后取得预售许可证的商品房开发项目必须使用该合同文本。

据悉,目前南京地区商品房买卖主要是期房性质的买卖,客观地形成了在房地产开发商、销售商和买房消费者之间的信息不对称问题。而合同的签订要早于商品房的建成,导致在合同的履行过程中面临很多不可知因素,容易引起各类纠纷。此外,一些开发商利用强势地位,在预售合同中单方面加入一些“霸王条款”,给买房人带来不平等等。此次修订的《南京市商品房预售合同》示范文本,从五个方面进行了调整和完善:一是细化了标的,明确权利范围和存在的权利瑕疵;二是增加了交付条件,细化了面积差异的处理方式;三是增加了规划变更及设计变更的约定;四是增加了工程质量保证及工程质量问题的处理;五是明确了合同备案手续和权属登记手续。

新版合同将于明年1月1日正式启用。另外,与该合同示范文本配套使用的《南京市商品房预售合同》将另行制定下发。

(注:文中所提及的甲方为开发商,乙方为购房人;关于新合同中涉及到商品房瑕疵的抵押问题,精装修房装修费如何算、规划变更的提前告知等解读可登录快报网站www.lifenanjing.com.cn 查阅12月1日快报A10版报道)

新购房合同的房屋面积误差如何处理?会所等配套设施咋使用?房屋交付纠纷的赔偿怎样确定?就一些老百姓关注的话题,南京市公路律师事务所律师俞伟宁结合新合同范本的新规定进行了相关解读。

## 新规一:房子延迟交付,租金也要算

【条款】第六条:房屋交付时间、条件和延迟交付的责任

三、甲方延迟交付该商品房的,应承担下列违约责任,但乙方解除合同的除外: [按照已收价款的中国人民银行同期商业贷款基准利率计算的逾期期间的利息,向乙方支付违约金。] [按照已收价款的万分之\_\_\_/天计算,向乙方支付逾期期间的违约金。] [按照房地产评估机构\_\_\_评定的同地段同类房屋租金标准计算违约金。]

【解读】这次把房屋交付的时间和交付的流程以及措施都作了比较大的补充,第六条中明确了开发商要在具体的什么时间内向买房人交付商品房,而且商品房交付不仅是拿到竣工验收表,以及抵押的下次消灭等。如果开发商延迟交付房子,经乙方催告在约定的期限内仍未交付的,乙方有权解除本合同,解除时另有约定金的,开发商还应双倍返还定金。

## 新规二:配套设施延期交付将赔偿

【条款】第七条:配套设施和其他设施

一、甲方对配套设施及其他设施的承诺见附件6。

二、附件6中的设施延迟达到甲方承诺条件的,甲方承担下列违约责任,但乙方解除本合同的除外: [按照\_\_\_元/天·项计算,向乙方支付违约金。]

本款约定的违约责任不与第六条约定的延迟交付违约责任累加适用。

【解读】在实际处理的开发商和业主纠纷中,比较典型的配套设施交付不及时,如小区的绿地、市政、中心花园、路灯没有按时交付,肯定是开发商没有按约定完成,现行合同不好计算。而新合同可根据条款提前约定,延期交付几天、哪项延误交付了,可以通过明确的50元或100元来计算违约金,不需要购房者通过遭受的直接损失来计算。

房子延迟交付了,配套设施也延迟交付了,两种赔偿责任可以累加适用,这样让开发商肩上的担子更“重”了。

## 新购房合同5大新规解读

一、甲方对配套设施及其他设施的承诺见附件6。

二、附件6中的设施延迟达到甲方承诺条件的,甲方承担下列违约责任,但乙方解除本合同的除外: [按照\_\_\_元/天·项计算,向乙方支付违约金。]

本款约定的违约责任不与第六条约定的延迟交付违约责任累加适用。

【解读】在实际处理的开发商和业主纠纷中,比较典型的配套设施交付不及时,如小区的绿地、市政、中心花园、路灯没有按时交付,肯定是开发商没有按约定完成,现行合同不好计算。而新合同可根据条款提前约定,延期交付几天、哪项延误交付了,可以通过明确的50元或100元来计算违约金,不需要购房者通过遭受的直接损失来计算。

房子延迟交付了,配套设施也延迟交付了,两种赔偿责任可以累加适用,这样让开发商肩上的担子更“重”了。

## 新规三:交接钥匙后即交付

【条款】第十条:房屋交付和接收手续

三、甲、乙双方签署商品房交接单、交接钥匙后即交付。

四、该商品房已满足交付条件,但乙方收到甲方的书面交房通知后,拒绝接收该商品房或未如期办理交接手续的,按下列方式处理: [乙方按每天\_\_\_元向甲方支付逾期交接期间的违约金,该房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付日起由乙方承担。]

【解读】这个交接钥匙不是简单地拿到钥匙就是交付。房子交付时是开发商和购房人一起去,而且这时钥匙要不在物业手上,要不在开发商手上,业主是不“接触”钥匙的。业主进门验房后,没有问题,填一个交接单签字才算是交付。如果说业主发现很多问题,可将问题在交房单上写出来,要求开发商整改,整改以后拿钥匙才算交付。

## 新规四:面积误差以±3%为界线

【条款】第十一条:面积差异和其他差异的处理

一、甲乙双方办理交接手续时,第六条二·2《房屋测绘成果》载明的该商品房实测面积与第一条约定的面积发生误差的,按以下方式处理: [ ]总建筑面积误差比绝对值在\_\_\_%以内(含本数,不得超过3%),按照第四条约定的价格据实结算;总建筑面积误差比绝对值超出上述比值,乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的,甲方应当自本合同解除之日起\_\_\_日内退还乙方已付价款,并按照年利率\_\_\_%计算支付利息。乙方同意继续履行本合同,实测总建筑面积大于本合同约定总建筑面积的,在上述比值内(含本数)部分的价款由乙方按第四条约定价格补足,超出上述比值部分的价款乙方可不予承担,但其所有权利归乙方所有;实测总建筑面积小于本合同约定总建筑面积的,在上述比值内(含本数)部分的价款由甲方返还乙方,超出上述比值部分的价款由甲方双倍返还乙方。

【解读】这个交接钥匙不是简单地拿到钥匙就是交付。房子交付时是开发商和购房人一起去,而且这时钥匙要不在物业手上,要不在开发商手上,业主是不“接触”钥匙的。业主进门验房后,没有问题,填一个交接单签字才算是交付。如果说业主发现很多问题,可将问题在交房单上写出来,要求开发商整改,整改以后拿钥匙才算交付。

【解读】现行合同范本在买房时,面积误差是在南京市、江苏省的两个规定中“二选一”的(也可另外按照国家建设部的一个解释执行)。老版合同是一个硬性合同,面积误差不得超过3%或者5%,超过就是违反了国家规定,而现在是根据房子本身的特点,公寓、别墅、高层、多层计算的时候,误差绝对值不超过3%以内,双方都可以约定进行调整。如超过了,购房者可解除合同,解除合同以后可根据年利率来计算赔偿;如果同意履行合同,要在价款上进行调整。这相比原来,操作起来更方便。

## 新规五:层高达不到也算交付误差

【条款】第十一条:面积差异和其他差异的处理

1.该商品房的实际层高低于第一条约定层高,其误差值超过国家有关规范、标准允许误差的,甲方承担下列责任:

2.该商品房交付的装饰装修材料和设备标准低于附件4约定标准的,甲方承担下列违约责任: [ ]按交付时的市场差价双倍赔偿乙方。

【解读】买房子过去只注意面积误差,而忽略了层高误差。比如原来是3米的层高,拿到手后,变成2.8米或者2.6米,这类侵权问题现在有了处理方式。

同样,在房子的装饰装修材料上,如现在的精装修房子,开发商承诺是用某品牌的空调或者某品牌的地板,而到时候没有用的,开发商就存在违约责任。

快报记者 尹晓波

## 南京·股金在线

本报互动网站: www.lifenanjing.com.cn

名次	嘉宾	人气指数
1	胡昱明(国泰君安证券分析师)	550
2	陈文(自由撰稿人)	49
3	汪涛(世基投资分析师)	28
4	高卫民(国都证券分析师)	25
5	吴焯(国都证券分析师)	18
6	何玉咏(中投证券策略分析师)	13
7	黄俊(海通证券咨询经理)	6

## 昨日精彩问答

问:宏源证券(000562)周二收了一个阴十字星,请教后市如何操作?  
黄俊:该股当天收出阴十字星,主力在高位进行整理,还有向下调整的可能,但上升趋势未变,可继续持股。

问:江西铜业(600362)能不能现在介入后,长线持有?  
陈文:该股目前走势不稳定,长线虽然看好,但目前不一定是好的介入时机,可以看看其强势股的机会。

问:请问中国嘉陵(600877)整体搬迁的公告对其股价的今后走势有什么影响?  
汪涛:有资产重估概念,中线还看基本面的变化。

问:日照港(600017)套牢,请问后市该如何操作?可以换成中国银行吗?  
吴焯:该股适合中线投资,中国银行也是不错的选择,或者关注周三上市新股大唐发电!

问:中金黄金(600489)近期后市如何?  
高卫民:该股正在短线调整,但业绩行情可以期待。

问:S三九(000999)后市如何操作?  
胡昱明:建议继续持股,参与股改。

问:现在哪个板块存在低估?  
何玉咏:可以关注部分蓝筹股以及2006年年报预计快速增长的品种。

更多精彩内容详见生活南京·股金在线 http://www.lifenanjing.com.cn/股金在线频道

代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报	代码	名称	开盘	最高	最低	收盘	涨跌%	成交量	中报									
600499	两面针	8.91	9.23	8.6	9.22	4.3	73489	0.092	600360	华联控股	15.63	16.45	15.57	15.62	28559	0.06	28559	0.06								
600250	广南股份	3.61	3.61	3.47	3.53	-2.22	12253	0.02	600361	华联控股	22.17	23	21.79	22.36	742	4659	0.17	4659	0.17							
600251	广汇股份	8.84	8.88	8.47	8.78	-1.35	0.06	0.02	600362	华联控股	4.19	4.19	3.81	3.81	157	651	0.01	651	0.01							
600252	广汇股份	3.52	3.52	3.38	3.44	-0.27	52147	0.05	600497	长丰集团	11.17	11.97	10.97	11.24	71444	0.049	71444	0.049								
600253	广汇股份	15.22	15.22	14.87	14.87	-0.23	151240	0.15	600498	烽火通信	7.29	7.86	7.25	7.66	5.95	133112	0.0031	133112	0.0031							
600254	广汇股份	5.4	5.4	5.23	5.31	-1.67	115240	0.15	600499	长丰集团	4.8	4.8	4.67	4.68	0.1	35931	0.1	35931	0.1							
600257	广汇股份	3.3	3.46	3.2	3.42	3.64	88591	-0.13	600500	中航光电	3.43	3.46	3.36	3.42	-0.29	14812	0.07	14812	0.07							
600258	广汇股份	1.9	1.9	1.7	1.84	-0.2	11114	0.06	600501	中航光电	13.34	13.34	12.79	12.99	-2.26	600502	中航光电	2.26	2.26	2.18	2.22	0.26	2.26	0.26		
600259	广汇股份	1.93	1.97	1.91	1.93	0.52	21463	-0.16	600503	中航光电	3.75	3.83	3.7	3.83	1.86	12010	0.008	12010	0.008							
600260	广汇股份	7.15	7.65	6.98	7.57	5.87	161167	0.23	600505	中航光电	3.7	3.75	3.6	3.71	-0.27	29982	0.0163	29982	0.0163							
600261	广汇股份	13.3	13.3	12.77	13.25	1.07	35561	0.327	600506	中航光电	11.41	11.51	10.96	11.38	-0.44	27608	0.008	27608	0.008							
600262	广汇股份	8.94	9.05	8.5	9.03	1.46	34707	0.05	600507	中航光电	2.96	2.96	2.83	2.88	-0.27	59336	0.03	59336	0.03							
600263	广汇股份	7.22	7.53	7.1	7.21	-0.26	68344	0.08	600508	中航光电	6.97	7.03	6.72	6.91	-0.02	86125	0.33	86125	0.33							
600264	广汇股份	5.02	5.02	4.82	4.92	-0.2	82948	0.011	600509	中航光电	4.97	5.08	4.85	5.04	2.47	17172	0.017	17172	0.017							
600266	广汇股份	11.23	11.35	10.66	10.9	-0.94	98095	0.09	600510	中航光电	3.99	3.99	3.88	3.94	-0.25	74668	0.13	74668	0.13							
600267	广汇股份	10.8	11.2	10.6	10.9	0.1	11239	0.059	600511	中航光电	15.68	15.68	15.29	15.29	-0.25	600512	中航光电	3.8	3.8	3.68	3.73	-1.84	36417	0.158	36417	0.158
600268	广汇股份	10.4	10.48	9.9	10.1	-2.23	28875	0.16	600513	中航光电	7.59	7.59	7.33	7.48	-1.77	14356	0.07	14356	0.07							
600269	广汇股份	9.01	9.22	8.7	9.21	2.33	190702	0.35	600515	中航光电	2.78	2.78	2.66	2.78	0.21	89144	0.02	89144	0.02							
600270	广汇股份	7.08	7.12	7.1	7.1	-0.26	102210	0.28	600516	中航光电	—	—	—	—	—	—	—	—	—							
600271	广汇股份	24.96	24.99	24.3	24.34	-0.17	15932	0.06	600517	中航光电	—	—	—	—	—	—	—	—	—							
600272	广汇股份	3.84	3.84	3.67	3.8	-0.44	40980	0.089	600518	中航光电	14.27	14.27	13.65	13.82	-2.47	19980	0.151	19980	0.151							
600273	广汇股份	2.97	2.97	2.87	2.89	-1.37	37	0.001	600519	中航光电	11.51	11.51	10.96	11.38	-0.44	27608	0.008	27608	0.008							
600274	广汇股份	3.11	3.11	2.96	3	-3.54	91616	-0.05	600520	中航光电	86.4	88.8	83.88	84.49	-2.21	38038	0.64	38038	0.64							
600275	广汇股份	29.5	29.48	28.5	27.76	-0.79	14771	0.422	600521	中航光电	40.5	40.9	39.6	40.7	4.09	19197	0.04	19197	0.04							
600276	广汇股份	5.49	5.26	5.49	5.49	1.49	22115	0.06	600522	中航光电	12.76	13.38	12.68	13.33	4.96	56076	0.33	56076	0.33							
600277	广汇股份	5.2	5.2	5.1	5.1	-0.19	17477	0.422	600523	中航光电	4.93	5.22	4.9	5.16	4.67	86766	0.05	86766	0.05							
600278	广汇股份	4.53	4.55	4.33	4.5	0.45	35793	0.06	600524	中航光电	5.04	5.04	4.87	4.87	-0.34	134176	0.03	134176	0.03							
600279	广汇股份	5.05	5.05	4.82	4.82	-0.59	17744	0.083	600525	中航光电	2.98	2.98	2.83	2.83	-0.52	91323	0.03	91323	0.03							
600280	广汇股份	10.2	10.2	9.82	9.82	-1.99	34256	0.14	600526	中航光电	20.98	21.09	20.28	20.45	-2.57	91323	0.03	91323	0.03							
600281	广汇股份	2.99	3.09	2.91	3.07	2.33	110197	0.02	600527	中航光电	5.7	5.8	5.6	5.79	1.22	17671	0.05	17671	0.05							
600282	广汇股份	3.8	3.86	3.75	3.86	1.58	34744	0.05	600528	中航光电	6.1	6.1	5.85	6.05	0	122489	0.07	122489	0.07							
600283	广汇股份	—	—	—	—	—	—	—	600529	中航光电	8.79	8.8	8.21	8.42	-3.44	51356	0.22	51356	0.22							
600284	广汇股份	5.27	5.27	5.09	5.19	-1.7	39945	0.164	600530	中航光电	12.3	12.3	11.62	11.62	-5.65	43444	0.23	43444	0.23							
600285	广汇股份	2.5	2.53	2.45	2.52	0.4	47301	0.037	600531	中航光电	7.46	7.46	7.11	7.34	-1.61	91399	0.242	91399	0.242							
600286	广汇股份	4.25	4.44	4.25	4.43	3.99	64485	0.05	600532	中航光电	3.88	4.02	3.86	3.98	2.84	57176	0.04	57176	0.04							
600287	广汇股份	—	—	—	—	—	—	—	600533	中航光电	11.13	11.93	11.33	11.62	7.12	42590	0.12	42590	0.12							
600288	广汇股份	4.25	4.44	4.25	4.43	3.99	64485	0.05	600534	中航光电	2.54	2.58	2.5	2.55	0	30405	0.02	30405	0.02							
600289	广汇股份	—	—	—	—	—	—	—	600535	中航光电	4.8	4.8	4.													