

“交付”前，业主有权提前“查验”

新《商品房买卖合同》全面追“新”

独家
解读

近日，住房城乡建设部和国家工商总局联合发布了新版《商品房买卖合同（预售）示范文本》(GF-2014-0171)、《商品房买卖合同（现房）示范文本》(GF-2014-0172)，较之2000年发布的《商品房买卖合同示范文本》(GF-2000-0171)，江苏东恒律师事务所律师郁永勤分析认为，新版本的合同具有更强的适用性和可操作性，而且也更注重对购房人权益的保护。

现代快报记者 周彤

一、新修订《商品房买卖合同》示范文本分预售合同和现房合同两个文本

■对比：原《商品房买卖合同》并未就预售和现房作区分，合同条款设计不明确，不能有效诠释两者之间的差异。

■意义：引导买卖双方对签订合同过程中容易忽视的事项和法律法规没有明确规定的事项作出明确约定，在避免引发纠纷的同时，为解决可能出现的纠纷提供有效的合同依据。

二、完善了商品房基本状况

■对比：新修订《商品房买卖合同》对商品房阳台数量及是否封闭作出详细约定，增加商品房抵押的明确情况、房屋权利状况承诺和违反承诺的法律责任。

■意义：在买卖双方信息不对称的前提下，引导开发企业全面地、客观地告知购房人商品房的基本状况，说明商品房可能存在的权利瑕疵，引入惩罚性赔偿金，加重开发企业信息披露责任。

三、强化对商品房预售资金的监管

■对比：新修订《商品房买卖合同》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。

■意义：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。

四、明确了商品房交付条件和交付手续

■对比：新修订的《商品房买卖合同》明确了商品房交付时至少满足已取得建设工程竣工验收备案证明材料和房屋测绘报告，同时也明确了商品房交付时基础设施和公共服务及其他配套设施应达到的标准。

■意义：首先，建设工程竣工验收备案证明材料包括建设工程竣工验收备案表和竣工验收报告；规划、环保、消防、人防等部门出具的认可文件或者准许使用文件；施工单位签署的工程质量保修书等，能有效表述商品房经过各项综合验收合格，符合质量、规划、环保等要求。其次，更加明确了购房人关心的小区基础设施和公共服务配套设施建设完成情

况，开发企业是否完成合同约定的建设标准，是否满足交付条件，一目了然。

五、扩大了购房人拒绝收房的条件

■对比：新修订的《商品房买卖合同》增加了开发企业交付商品房时基础设施和公共服务及其他配套设施不符合合同约定的，购房人可以拒绝收房，由此产生的逾期交付责任由开发企业承担。

■意义：在实际生活中，购房人不清楚开发企业瑕疵交付是否应当收房。且对不少购房人来说，不收房而导致的延期交付责任，不知道到底应该由谁承担，由此也出现了不少纠纷。现新修订的《商品房买卖合同》明确了开发企业不满足商品房相关设施设备交付条件的，购房人可以拒绝收房，责任由开发企业承担。

六、增加了购房人查验房屋的环节

■对比：新修订的《商品房买卖合同》增加了在办理商品房交付之前，购房人有权对商品房进行查验。

■意义：实际生活中，在业主未签订物业管理协议之前，是没有机会实地看房的。因此，业主在办理完毕各项手续后，即使查验出房屋有质量问题，不少开发商也会怠于维修或处理。增加交付之前的查验房屋环节，实现从期房到现房的平稳过渡，业主的提前介入，弱化了开发商“卖完房子了事”的思想。

七、填补了商品房套内建筑面积差异的处理方式

■对比：新修订的《商品房买卖合同》对于商品房面积差异化处理，无论商品房是按照套内建筑面积计价还是按照建筑面积计价，均将套内建筑面积误差绝对值在3%之内作为合同要素，而并非只是考量建筑面积误差。

■意义：房屋建筑面积未变，但套内建筑面积变小纠纷层出不穷，因法律规定和合同约定不明确，给购房人维权带来较大难度。将套内建筑面积作为考量依据，对开发商提出更高的要求，更为有效解决面积误差提供明确的合同依据。

八、细化了开发企业关于商品房质量和保修责任

■对比：新修订的《商品房买卖合

同》从商品房地基基础和主体结构，到其他房屋质量，到装饰装修及设备设施，再到室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施标准予以细化，明确了各项质量标准、处理措施和保修责任。

■意义：将室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施标准作为合同条款，对商品房建筑环保和能效指标提出明确要求，更加注重对购房人权益的保障，更能满足购房人现代生活需要。

九、固定了业主对建筑物专有部分所享有的权利

■对比：新修订的《商品房买卖合同》对于业主共有部分予以明确，增加了对于小区内车位、车库、会所等配套设施的所有权归属的约定。

■意义：业主除了自己房屋的一亩三分地之外，往往不清楚小区内的哪些设施、车位、车库、会所属于业主共有，如人防的车位、车库归谁所有，小区会所权属和功能等等。明确权利，是为了更好地行使权利，在他人侵犯业主专有权或者共有权的时候，能够及时拿起法律武器进行维权。

十、引导了买卖双方对合同重要事项作出承诺

■对比：新修订《商品房买卖合同》引导开发企业就不采取售后包租或者变相售后包租、依法依约建设和销售商品房、不得擅自处置业主共有公共部位和设施、告知业主妨碍房屋正常使用等情况等事项作出承诺，引导业主就不得擅自改变房屋用途和承重结构作出承诺。

■意义：明确告知买卖双方什么事情不能做，提前预警，规范商品房契约订立和履行。

十一、突出开发企业信息保密义务

■对比：新修订的《商品房买卖合同》增加购房人信息保护条款，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，开发企业不得披露购房人信息或者将购房人信息挪作他用。

■意义：能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。

资讯前沿

正荣城市摄影大赛 寻找最美南京新封面

5月25日，浦口滨江公园出现200名摄影师，他们身着印有“寻找你的城”字样的T恤，手持相机记录最美的南京风貌，为大家带来了一场形式新颖的摄影快闪活动。这标志着正荣集团精心打造的“正为南京而荣”系列活动之二“寻找你的城——执镜南京新封面”主题城市摄影大赛正式启动。

据了解，此次城市摄影大赛照片征集于5月28日正式启动，一直延续至7月23日。活动将全城征集南京市新的封面作品，最终分别评选出风景类、人物类、新闻类、效果类各10大封面级摄影作品，颁发总金额高达15万元。即使没有专业的摄影设备，用手机随手拍下一切关于南京的照片，通过关注“正荣集团南京公司”微信，并将照片发送至该账号，即有机会获得正荣润江城送出的精美礼品。

紧随本次城市摄影大赛，正荣集团将于2014年下半年推出首座城市封面级作品——65万平方米的正荣润江城。项目位于南京浦口新城核心滨江位置，据悉，正荣润江城力求打造真正的全景滨江公园生活，售楼处和样板间将于7月对外公开。（吕静荃 肖岚）

抵扣优惠外还给专项补贴 城中一楼盘为医护人员开绿色购房通道

上周六，新街口一家公寓楼盘齐聚了来自省中医院、省人民医院等十余家大型医院的100多位医护人员。原来，这家楼盘创新采用行业拓客，与国栋网展开合作，专为医护人员开辟绿色通道，除现场有“5年收回一半房款”的活动之外，还有3万抵7万、医护人员购房补贴等多项优惠措施。

有业内人士表示，公寓市场低迷，城中很多楼盘都陷入滞销瓶颈。推出名医“会诊”活动的苏宁雅悦，正是因为急于想打破这种销售瓶颈，为月底的开盘做准备。“我们非常重视医护人员，他们有一定的经济实力和投资理念，但缺少理财时间，我们的楼盘就在新街口核心商圈，自住、投资都是不错的选择。”苏宁雅悦项目负责人介绍说。

投资有道

5分钟“神速”下定！首付10万理财铺遭“抢”

最高16%年化收益！为自己存零花，为子女投资，为养老储备

上周，《现代快报》关于滁州1912理财商铺的系列报道吸引了众多读者的关注，其中不乏资深投资客和银行专业人士。70多组快报记者报名参加了上周日的看房活动，在仔细勘察项目周边和倾听项目讲解后，宋女士在5分钟内选好房源并下定：“平时我也关注了不少理财产品，这个项目在投资的稳健性和收益上优势还是比较明显的。”

“慢了10秒，看中的铺子没了” 低投入高收益引南京人抢房

“本来想买那套总价40多万的铺子，我就多犹豫了一下，不到10秒钟吧，置业顾问就跟我那套房子被别人订走了，只好选这套20多万的铺子了。”在上周日的滁州1912看房活动现场，有购房人扼腕叹息。当然，也有购房人拔得头筹，第一个下定的宋女士就轻松买到了自己心仪的房源，“大概5分钟吧，我就下定了。”她上周看到滁州1912理财商铺的信息后做了不少工作，她自己算

了一笔账，一套40多万的商铺，首付的话大概要16万左右，每个月8%的租金收益回报就有近3000元。由于之前也关注过不少理财产品，宋女士认为滁州1912承诺的8%年租金收益比较稳健而且由1912集团托底也要更加安全。

端午自助嘉年华喊你来！ 一站式看房还可享独家优惠

在读者的看房热情之下，端午节三天的时间内，现代快报前往滁州1912现场的看房班车也会正常运行。

端午期间，滁州1912项目现场也开

展了盛大的自助嘉年华活动，“我很想来实地考察下1912的理财商铺，听说端午期间还有自助餐、泼水节以及自助前往琅琊山旅游的嘉年华活动，这下拉着孩子和家人一起来也不担心他们无聊了。”已经有报名的读者对端午的看房活动跃跃欲试。

而据现场置业顾问介绍，滁州1912项目所在地是滁州市委大院，是滁州的政经中心，相当于南京北京东路和新街口的叠加。为了方便购房人自驾车前往，凡自驾前往滁州1912参加活动的快报记者都可以享受到交通补贴。

独家优惠

·快报记者可享独家优惠及精美礼品，成交后获赠《现代快报》订报卡（数量有限，送完为止）；

·端午节期间，凡购房的新老客户都可获赠价值50元的苹果卡一张；

·您可乘坐现代快报周末免费看房班车或自驾前往（自驾读者可享受交通补贴）。

24小时报名热线

96060