

南京出台新建商品住房装修新政

买精装修变“惊装”?交房后精装标准缩水?不要愁了!8月27日,现代快报记者获悉,南京市住房保障和房产局、南京市发展和改革委员会和南京市城乡建设委员会日前联合发布《关于进一步做好新建商品住房装修工作的通知》(以下简称《通知》),明确以后南京人买新房可自愿选择全装修方案或升级装修方案;规范样板间硬装部分必须与交付一致,让购房者“所见即所得”。全装修标准在1500元/平方米到2000元/平方米之间。该《通知》自2020年8月14日起实施,凡是南京市通过“限房价、竞地价”模式出让的地块一律采用。

现代快报+/ZAKER南京记者 张瑜

全装修标准1500~2000元/m² 样板间须保留3个月



精装修 新政来了

适用范围

《通知》自2020年8月14日发布之日起实施
凡是通过“限房价、竞地价”模式出让的地块一律采用

出台背景

- 一是落实国家绿色、环保、节能要求
- 二是充分满足购房者对装修的实际需求
- 三是完善装修价格评估机制
- 四是加强装修工程质量监管

装修方案

本《通知》适用的地块约定全装修交付的,均应提供全装修方案
购房者可自愿选择全装修方案或升级装修方案,开发商不得强制

装修标准

全装修标准不低于1500元/m²
有科技系统或新风系统的全装修标准不高于2000元/m²

权益保障

- 1 规范样板间交付标准展示,明确要求“所见即所得”
- 2 明确样板间留存的时间:至项目交付后三个月
- 3 严格遵守材料、品牌等相关约定内容

购房提醒

- 1 购买前应查阅项目装修方案
- 2 应查询装修价格评估报告
- 3 参观现场展示的样板间

资料来源:
南京《关于进一步做好新建商品住房装修工作的通知》

自愿选择

购房者可任选全装修或升级装修,开发商不得强制

买房选什么样的装修?购房者自己说了算。《通知》明确,购房者可自愿选择全装修或升级装修方案。凡是本《通知》适用的地块,在土地出让合同约定全装修交付的,根据《通知》要求,均应提供全装修方案;在全装修基础上,房地产开发企业提供商

品住宅升级装修方案,购房者可根据实际情况选择。

《通知》明确,自商品房预售许可之日起3个月内,购房者自愿选择全装修方案或者升级装修方案;3个月期满后未售出的房源,一律按全装修标准确定装修方案。

房地产开发企业应尊重购房者选择全装修方案的权利,不得捂盘惜售,不得强迫或变相要求购房者选择升级装修方案。房产部门将对销售行为不规范、违反购房者意愿强制选择升级装修等行为进行严肃查处和曝光。

价格透明

全装修标准在1500~2000元/平方米之间

两种装修如何定义?据悉,全装修应当符合“房屋交钥匙前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成”,具体是指给排水、燃气、供电照明、空调、通风、通信等系统安装到位;厨卫基本设备配置到位并可正常使用;户内所有功能空间和公共部位的地面铺装、墙面及顶棚粉刷完成,达到入住标

准。

升级装修是在全装修基础上,根据不同消费层次或市场需求,在主要功能空间的材料、设备、设计等方面,进行品质化的提升。

《通知》明确,全装修价格按房屋(整栋)建筑面积计算,不具备科技系统(恒温恒湿)或新风系统(含中央空调)的新建商品住房,全装修标准不低

于1500元/平方米;具备科技系统(恒温恒湿)或新风系统(含中央空调)的新建商品住房,全装修标准不高于2000元/平方米,评估价格高于2000元/平方米的,按2000元/平方米计。

在全装修标准基础上,房地产开发企业可在相关职能部门的指导下,根据市场需求及产品定位,提供升级装修方案供购房者选择。

不打折扣

样板间硬装“所见即所得”,保留至项目交付后3个月

很多购房者看了样板间买精装修房,在交付后才发现装修已大大“缩水”。《通知》明确,要规范样板间交付标准展示。对于全装修和升级装修样板间中硬装部分须与交付标准一致,明确要求“所见即所得”;软装部分非交付标准的,如家具、灯

具等设施设备、装修材料和装饰物品,应采用醒目标识提醒购房者。

同时,样板间保留时间须至项目交付后三个月,防止出现交付标准的样板间与对应的装修具体方案不一致的情况。

开发商要严格遵守相关约

定内容。《通知》中要求依据评估报告,在商品房销售合同中明确全装修的主要材料、设施、设备的相关信息,包括品牌、型号和产地等;同样在升级装修合同中明确相应的升级装修主要材料、设施、设备的相关信息,包括品牌、型号和产地等。

质量监管

装修价格评估机构若违规,将纳入诚信“黑名单”

装修价格到底谁评估?怎么评估?《通知》明确,要建立商品住宅装修价格评估机构库,对装修价格评估机构工作情况进行检查,建立评估机构名录库准入、退出机制。《通知》明确,评估机构要对评估结果承担法律责任,如存在违规行为,将严肃查处、责令整改,情节严重的,纳入诚信“黑名单”,退出评估机构名录库。

同时,要形成商品住宅装修

价格评估机制,后期相关部门会对价格标准适时进行调整并公布。

要加强对装修价格的指导。新建商品住房执行一房一价和明码标价,充分保障购房者的知情权和选择权。建设部门定期发布主要材料和人工费用等市场信息,为公众提供相应参考。

对于装修质量也要加强监管。《通知》要求,建设部门对全装修和升级装修的设计、施工等

实施监管,实行全装修、升级装修竣工验收备案,对装修质量不符合国家标准而造成不良影响的房地产开发企业,相关记录纳入信用管理。

购房人对全装修和升级装修质量存在异议的,按照合同约定解决。

为确保升级装修工程顺利建设,建设房产部门采用项目预售资金监管额度的20%不可预见费,涵盖升级装修资金监管。

适用范围

“限房价、竞地价”模式出让的地块均适用

现代快报记者了解到,《通知》自2020年8月14日发布之日起实施。凡是南京市通过“限房价、竞地价”模式出让的地块一律采用;而“限房价、竞地价”政策是6月初公告的8幅地块开

始,涉宅地块设置毛坯房的销售限价,且最高售价不得超过毛坯房限价的110%。

除了“限房价、竞地价”地块外的其他项目,开发企业可根据具体项目的区域位置、品质特点、

产品定位等情况自行选择是否适用。《通知》还指出,2019年1月11日《关于进一步加强我市商品住房全装修建设管理的通知》(宁房市字〔2019〕15号)与本《通知》要求不一致的,以本《通知》为准。