

降标减配货不对板

精装房变“惊”装房

厨房和卫生间的墙砖大面积空鼓,部分已经脱落;墙面、顶面腻子不平且多处污损;空调开关面板安装不正,踢脚线多处漏缝……前不久,四川成都的王女士满心欢喜去收房,没想到竟收到了这样的精装房。

“第一次买精装房,没想到是‘惊’装房!”王女士大失所望。

不少购买精装房的业主都有过和王女士类似的遭遇。记者近日采访发现,因精装房货不对板、漏水渗水、甲醛超标等引发的消费投诉和诉讼层出不穷。当消费者试图依法维权时,往往容易遭遇“踢皮球”,深陷维权困境。

根据《商品住宅装修一次到位实施导则》,在交房屋钥匙前,精装房的所有功能空间的固定面须全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备须全部安装完成。

受访专家认为,工期紧张、施工质量监督不到位等原因,导致一些精装房存在各种各样的质量问题;须建立更加严格的监管和惩罚制度,加大相关部门的执法力度,严厉打击开发商在建设过程中恶意违约、偷工减料等违法违规行。同时,通过提高从业者素质、加强行业自律与协作等,更好地保障购房者合法权益,推动整个行业健康发展。



明晰标准提高质量

加大监管惩罚力度

“从选房那一刻起,消费者就处于弱势地位。”连大有说。

他解释道,现实中,精装房时常出现的水电排线混乱、软装偷工减料、材料不环保、细节不到位等问题,因为多涉及隐蔽工程,不仅不易察觉,还很难认定;漏水问题,究竟是房子建设问题还是装修问题,责任比较难划分;不同价格应该对应什么样的装修标准,实践中也比较难认定。“此外,很多消费者购买精装房的一个重要参考是样板房,但开发商销售完商品房后,往往会拆除样板房。如果后续消费者在收房时发现问题,要想举证并不容易。”连大有说。

陈强还注意到,在购房合同中,开发商往往会模糊装修细节,等交付时消费者发现问题,再来维权往往为时已晚。

吴梦凯也提出,这类消费维权往往需要专业的建筑装饰知识,而很多消费者并不具备这些知识。并且出现问题后,开发商、施工单位、物业公司三方因责任边界不清,容易互相“踢皮球”,导致消费者维权难度变大。

那么,对于精装房背后的各类问题,相关部门应该如何进行治理?

2019年,江苏省高级人民法院民事审判第六庭印发《商品装修买卖合同装修质量纠纷案件审理指南》。江苏南京也曾于2019年、2020年发布关于商品住房装修方面的新政,规定开发商必须在销售现场公示装修标准和装修评估价格,规定样板间硬装部分必须与交付一致,让购房者“所见即所得”,明确全装修、升级装修标准等条款。

“与毛坯房不同,精装修涉及的装饰装修标准或者配套家电标准,不同的精装修楼盘有不同的合同约定,很难以一个验收标准对所有楼盘进行验收。”吴梦凯呼吁,出台地方性精装修规定和地方标准,明确装修质量、细化各类装修问题的赔偿标准,为化解此类纠纷提供法律依据。

吴梦凯提醒消费者,在签订预售合同时,一定要有自我保护意识,在预售合同中应要求开发商详细列出“精装修清单”,写明瓷砖、地板、电器开关、整体橱柜等主要部分的材料、品牌等内容,并约定赔偿责任。

“为了提高精装房的质量,还需进一步提高从业者的素质和技术水平,同时加强行业内部的自律与协作,共同推动整个行业健康发展。”陈强说。来源:中青在线

商家虚报装修标准

业主收房货不对板

“精装房不用花时间去装修,省钱又省力”“购房赠送精装修,每平方米5000元标准”……记者注意到,精装交付成了不少楼盘的卖点。

北京京本律师事务所主任连大有介绍,有些地方大力推广精装房,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害,或者出现建筑施工安全、建筑垃圾污染环境等问题。

随着精装房交付在行业内日渐盛行,多地近年来陆续出台商品房精装修标准,要求样板间的装修标准应与预售方案中所列的清单内容保持一致。《商品房销售管理办法》也规定,未在合同中明确说明商品房的交付标准是否与样板房一致的,实际交付的商品房应当与样板房一致。

然而记者在调查过程中发现,有些开发商为了吸引购房者,对外宣传时会把精装房的装修标准夸大或是虚报装修标准,不少业主收房后发现降标减配、货不对板,实际收到的房屋和起初看到的样板间大相径庭。

浙江杭州的“90后”童女士就遇到了这样的情况。两年前购房时,开发商宣称“房子属于豪装,可以拎包入住”,装修标准是每平方米4000多元。想着收房后就能直接入住,省时省力,童女士果断购买了一套120

平方米的三居室。按上述标准,装修费就有50万元。

今年5月,童女士终于等来了属于自己的新房,却在收房时发现装修风格、质量标准等都与开发商此前宣传的完全不一样。比如房间整体装修风格偏灰暗,客厅墙布颜色太深,显得非常黑;卫生间防水没有做好,门框也未灌浆;部分家具品牌与原先宣传的不符;阳台有扇窗户开关时不灵活……最终,她决定将精装房“推倒重来”,重新装修。

“拎包入住不仅是开发商对精装房的宣传,也是业主对精装房的美好期待。然而,买精装房变成了开盲盒,你都不知道打开的是惊喜还是惊吓。”童女士感慨道。

连大有注意到,有些开发商在售卖精装房的时候,会在样板间旁公示精装标准和实际交付标准,但对于产品型号却模糊不说,有些会写上“同档次品牌”,还有部分开发商会在样板间作出说明“请以实际交付为准”。

“这就容易出现样板间里全是大品牌的高端产品,交付时却变成同等品牌或同档次品牌中低端款的情况。”连大有说,同一品牌,不同产品之间的差价非常大。一些开发商都有自己品牌的定制渠道,货品编号在大众购物平台上根本无法查询,自然没办法得知具体的价位。

偷工减料以次充好

甲醛超标墙面坑洼

连大有告诉记者,除了用材用料降标减配、虚假宣传外,一些精装房还存在质量问题,比如漏水、墙体开裂、墙布鼓包、门窗破损等。

河北石家庄的刘先生此前购买了一套精装房。收房前,他请来专业的验房师验房,结果发现房屋问题不少,比如全屋墙面均存在颗粒物、划痕、破损、沙眼等,“墙面根本不能细看,从上到下全是坑坑洼洼”。此外,衣柜、卫生间、阳台、窗户等都存在不同程度的问题。

还有受访业主反映,其刚收的精装房存在甲醛超标等问题,“本来买精装房就是图个省心,结果遇到各种问题,反而更加烦心了”。

广东合拓律师事务所律师吴梦凯认为,一是部分开发商为了追求更高利润,压缩了装修预算,导致装修材料质量下降,使用不符合标准的建材或者采用次品;二是缺乏严格的监管和惩罚机制,开发商可以侥幸通过验收,这就使得开发商没有动力提高装修质量。

“房屋精装修问题不同于房屋质量问题,而是装修过程中所使用的建筑材料存在问题,比如偷工减料、以次充好等。在一些地方,主管部门核发商品房交付许可证时,一般仅以毛坯商品房的交付标准为依据,只要毛坯房不存在问题,就具备法定的交房条件,精装修的材料是否合格、是否符合入住使用的标准,并不属于监管范围,这实际上降低了交付标准。”吴梦凯说。

在北京中凯(杭州)律师事务所律师陈强看来,精装房问题频发的关键是精装修标准不清晰。2019年1月1日起,我国首个以消费者需求为导向、对全装修房装修品质和性能进行评价的团体标准《住宅全装修评价标准》实施。“但该标准并非国家强制性标准,对开发商缺乏约束力。”陈强说。他注意到,有的开发商还会利用精装修的名头,先变相提高备案价格,再进行减配交付,以此完成实际上的“涨价”,逃避政策监管。而在购房合同中,开发商往往会模糊装修细节,等交付时消费者发现问题,也难以拿出有力的证据进行维权。