

临沂年底前 启用新版购房合同

开发商“一房多卖”，购房者最高可获双倍赔偿

本报6月26日讯 (记者 刘遥)用了近15年的购房合同要“升级”了。从今年下半年开始,兰山区、罗庄区、河东区、高新区、经济技术开发区和临港新区启用更加注重买受人权益保障的2014版《商品房买卖合同》。

相比2000年启用至今的老版购房合同,新版合同条款更加细致。2014版《商品房买卖合同》文本共分为十章,主合同条款29条,还

有11个附件,篇幅内容较老版增加很多。

临沂市房产局市场管理科相关负责人表示,这种变化也反映了此次合同文本约定细化、规范化的显著特点。新版合同还首次明确,在任何情况下,买受人都应当至少持有一份合同原件。

最值得广大业主朋友们关注的是,新版合同在保障购房者权益方面有了明显“偏向”,完善了商品

房基本状况的约定,新增加了商品房抵押情况、房屋权利状况和违反承诺的法律责任等约定。而购房者如遇到开发商“一房多卖”的情况,最高可获双倍总房价款赔偿。

在新版预售合同商品房基本状况的房屋权利状况承诺中,明确要求开发商对房屋产权的合法性、不存在一房两卖、不存在司法查封和限制转让三种情形进行承诺。如果开发商违反这些承诺,导致购房

者合同无法备案或无法办证的,就可以主张退房、退利息,然后最高还可获得“已付房价款一倍”的赔偿。

此举的意义在于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。



为了让市民更方便理解新版购房合同的变化,记者采访了市房产局市场管理科相关负责人,就文本中的新规则、新特点做一解读。

本报记者 刘遥

买房人权益更有保障

新房交付通知 至少提前10天

新版购房合同明确,对于交付通知发送的时间提前限定为不得少于10日,如果开发商违反这条程序约定的,将承担逾期交房责任。同时增加了在办理商品房交付之前,购房者有权对商品房进行查验的条款。

在现实生活中,在业主未签订物业管理协议之前,不能实地看房。因此,业主在办理完各项手续后,即使查验出房屋有质量问题,不少开发商都不予以维修或处理。新版合同增加了交付之前的查验房屋环节,能够进一步保障业主权利。

新房空气质量写入合同条款

新版购房合同从商品房地基础基础和主体结构质量,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标准等予以细化,明确了各项质量标准、处理措施和保

修责任。特别是将室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施作为合同条款,对商品房建筑环保和能效指标提出明确要求,更能满足购房人现代生活需要。

小区共有部分权属先约定

新版购房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。这使得业主在权利受到侵犯时,能够及时拿起法律武器进行维权。

在合同附件中还有一条,专用于要求开发商披露说明楼盘中

存在哪些可能遮挡或妨碍购房者所购房屋正常使用情况,并举例说明如该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等遮挡或妨碍情形。

这对一些缺乏经验的开发商来说是个挑战,如果这个信息披露附件做不好,引起的诉讼将不会少。

“出卖”购房者信息开发商即违约

绝大部分购房者都曾被装饰公司、家具专柜等电话广告骚扰,而新合同对此现象加以规范。

新合同明确提出开发商对在卖房过程中收集到的购房者信息负有保密义务,除非公检法及纪检部门执行公务需要或者有购房

者的书面同意,开发商不得对外披露和越权使用,否则就构成侵权和违约。

这个条款毫无疑问是对当下购房者的隐私信息被泄露现状的强烈回应,这就需要开发商切实保护购房客户的信息安全。

补充协议不再 开发商说了算

旧版合同中补充协议往往由开发商制定,开发商通过增加补充协议条款来减轻自身在某些方面的责任,这几乎是房地产市场中的潜规则。而新版合同补充协议明显大幅度减少,具体体现在合同内容更加细化和规范化上,这对购房者十分有利。

新版合同中还特别强调,“补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任,或不合理的加重买受人的责任、排除买受人主要权利内容的,仍以本(主)合同为准”。



临沂苏宁连锁发展步入快车道,完善互联网+新格局

6月25日,苏宁易购金源路店与水田路店直营店同时盛大开业,金源路店举行了隆重的开业仪式。

市、区领导,鲁西南地区管理中心总经理吕树成总经理以及媒体界朋友出席了本次开业仪式。

开业仪式上,兰山区商务局局长对苏宁易购直营店新兴互联网+模式进行分析和表扬,提倡商业服务面向大众,贴近老百姓日常生活,让老百姓享受电商带来的消费福利。并对苏宁寄予厚望,鼓励苏宁在未来的1-2年内将直营店推进到县区和乡镇去。

吕总在开业仪式上对季局长的要求给予了明确答复,表示苏宁易购直营店将以金源路

水田路为契机,继续快速扩充直营店的数量。同时,为了推进直营店进乡镇,苏宁将推广加盟政策,为各县、乡消费者提供物美价廉的商品和服务,也为当地青年提供创业机会,帮助他们走上电商经营致富道路。

吕总还就苏宁近期推广的绿色出行免费坐公交活动进行宣讲,获得政府和媒体朋友热烈的掌声。

在市、区领导及广大媒体和消费者的共同见证下,苏宁易购直营店启动仪式十点准时启动。开业仪式结束后,季局长等领导在吕总的引导下来到直营店进行现场参观和体验。大家纷纷掏出手机扫描电视墙上的二维码,对于苏宁的虚拟出样与完善的后台服务,各位媒体朋友纷纷表

示,这在临沂是首屈一指的。

吕总介绍,直营店的购物方式灵活方便,可以直接扫码下单手机付款,也可以手机下单后到收银台刷卡或者交付现金;对于不放心使用手机购物的消费者,苏宁的服务人员可以协助顾客在电脑终端进行下单。

吕总还特意介绍了苏宁新推出的任性付付款方式,顾客下载易购付宝并绑定信息后,可以获得苏宁银行授信的额度,在授信额度内可以随意支付。消费者只需在消费后30天内还款即可。

媒体朋友纷纷表示,直营店一方面成为苏宁O2O扩张的主力军,另一方面也是净化电商环境的先行者,苏宁直营店将极大的为当地消费者带来消费安全感,并促进网络购物的安全性,



提升行业发展水准。

苏宁易购两家市区直营店的开业标志着临沂苏宁连锁发展随着集团脚步进入新的快车道,通过直营店,进一步诠释和

推广苏宁的O2O战略,拉开和竞争对手的差距,抢占临沂零售渠道龙头地位。

(王咏梅)