

舟山买房将有重大变化!

从7月1日起,浙江将正式启用2023版浙江省房屋交易合同示范文本。

日前,省建设厅和省市场监管局联合印发2023版房屋交易示范合同,包括《浙江省商品房买卖合同(预售)》《浙江省商品房买卖合同(现售)》《浙江省存量房买卖合同》《浙江省房屋租赁合同》示范文本。

也就是说,从7月1日起,无论买卖期房、现房、二手房,还是租房子,都要采用新版规范合同,此前2018版的示范合同同时废止。

据介绍,因为从2021年1月1日起《中华人民共和国民法典》正式实施,《物权法》《合

同法》同时废止,所以,2018版浙江省房屋交易合同示范文本需要修订。2021年以来,通过多轮征求各地、各部门、专家律师、房地产企业、行业协会的相关意见,并公开征求社会意见后,最终在今年确定新版示范合同文本。



(内容来源无限舟山客户端)

省建设厅相关负责人介绍,与老版本相比,新版合同示范文本有以下新变化:

新房买卖

新版合同示范文本新变化	具体要求
1、增加房屋基本信息	增加建筑物主体结构、户型、户型结构、房屋朝向、房屋性质、房屋类型等内容,并设置可选项,便于交易当事人直接勾选
2、增加全装修样板房的规定	包括交付样板房设置方式、坐落、保留期限、设计单位、施工单位、工程监理单位以及交易双方的其他权利义务等
3、删除全装修商品房装修部分的分价	此次修订中删除《2018版浙江省商品房买卖合同示范文本》中“计价方式与价款”第二款关于总价形式与分价形式的表述
4、增加物业专项维修资金的相关内容	针对房地产交易过程中存在的房价款与物业专项维修资金引发的歧义和矛盾纠纷问题,明确房价款不包含物业专项维修资金,在商品房交付时向买受人收取
5、增加建筑隔声有关内容	根据《中华人民共和国噪声污染防治法》的相关规定,新版合同增加“该商品房可能受到噪声影响的情况”,以及“出卖人方已采取或者拟采取的防治措施”等相关内容
6、增加质量责任有关内容	将2018版合同示范文本的第十九条“质量担保”进行修改,并增加“出卖人在注销情形下,应按照法律、法规和有关政策的规定承担该商品房质量责任”的条款
7、增加预售合同预告登记有关内容	增加了预售商品房预告登记的时间以及其他有关约定的内容

二手房买卖

新版合同示范文本新变化	具体要求
1、增加房屋抵押、设立居住权有关内容	为更好保障购房人的知情权,减少可能存在的矛盾纠纷,2023版存量房买卖合同示范文本增加了有关房屋抵押、设立居住权的条款
2、增加防范“一房多卖”的内容	防范“一房多卖”情形,对当事人签订合同后,出卖人另行将房屋出卖给第三方的行为进行约束
3、增加交易资金监管的内容	将2018年合同示范文本中两个选项(双方自愿办理资金监管相关手续、双方自行交割房款)后增加委托房屋交易管理机构、房地产经纪机构、公证机构、律师事务所代为监管等内容

房屋租赁

新版合同示范文本新变化	具体要求
1、增加设立抵押、居住权有关内容	房屋在存在抵押、设置居住权情形时,一定程度上会影响承租人权益。为更好保障承租人的知情权等权益,减少可能存在的矛盾纠纷,在2023版合同示范文本中增加或细化
2、增加房屋附属设施设备等内容	鉴于房屋的附属设施设备、装饰装修和家具、电器等信息对租赁行为、价格等影响较大,因此2023版合同示范文本增加了相关附件
3、增加房屋使用相关内容	2023版合同示范文本根据《民法典》等规定,进一步细化租赁当事人在房屋使用方面的权利义务,包括双方履行房屋出租安全管理,甲方保证房屋符合约定用途,甲方出卖该房屋情况下乙方具有优先购买权,乙方爱护并合理使用房屋及附属设施,乙方装饰装修房屋或变更原有设施应当事先征得甲方同意,乙方将房屋转租或部分转租给第三人应当事先征得甲方同意,租赁期限届满,乙方享有同等条件优先承租权利等
4、明确合同解除的条款	其中列举了甲乙双方或单方可以解除合同的3种情形,包括双方协商一致,或因房屋部分或全部毁损、灭失,或不定定期限的合同。 列举乙方有权单方解除本合同的4种情形,包括甲方逾期交付房屋达到一定时长的、房屋存在重大安全隐患的、不承担约定的维修义务、因甲方权属或债务纠纷严重影响乙方居住的。 同时,列举了甲方有权单方解除合同的5种情形,包括乙方擅自改变房屋用途或利用房屋进行违法违规活动的,擅自将房屋转租或部分转租、转借给他人的,擅自拆改变动房屋结构或损坏房屋,擅自装饰装修房屋或附属设备以及逾期支付租金达到一定时长的

好消息! 舟山房贷利率可能要降!

LPR报价	1年期	5年期以上
2023-05-22	3.65%	4.30%
2023-04-20	3.65%	4.30%
2023-03-20	3.65%	4.30%
2023-02-20	3.65%	4.30%
2023-01-20	3.65%	4.30%
2022-12-20	3.65%	4.30%
2022-11-21	3.65%	4.30%
2022-10-20	3.65%	4.30%
2022-09-20	3.65%	4.30%
2022-08-22	3.65%	4.30%
2022-07-20	3.70%	4.45%
2022-06-20	3.70%	4.45%
2022-05-20	3.70%	4.45%
2022-04-20	3.70%	4.60%
2022-03-21	3.70%	4.60%
2022-02-21	3.70%	4.60%
2022-01-20	3.70%	4.60%

舟山的房贷一族即将迎来好消息:每个月还的按揭可能要降了。

日前,中国人民银行以利率招标方式开展20亿元7天期逆回购操作,中标利率下降10个基点至1.90%。这是这项短期政策利率10个月来首次下调。

市场普遍预计,6月20日的贷款市场报价利率(LPR)也将跟随下调。这也意味着,房贷利率选择跟随LPR浮动的房贷一族将因此受益,每个月可以少还一点按揭。

时隔10个月央行再“降息”

7天逆回购和“麻辣粉”(中期借贷便利MLF)都是央行货币政策中的重要工具,其利率变动代表央行货币政策导向,其中7天逆回购代表短期政策风向,“麻辣粉”代表中长期政策风向。LPR则是利率市场化的产物,代表当前市场贷款利率水平,也是房贷利率的重要参考指标之一。

央行公开市场操作7天期逆回购利率上一次下调还要追溯到2022年8月15日。当时,央行同步下调了1年期“麻辣粉”利率和7天期逆回购中标利率,幅度均为10个基点。随后政策利率和LPR再未调整,直至6月13日下调7天期逆回购利率。

LPR有望跟随下降

在大中型银行近日集体下调存款利率后,市场对政策利率和LPR的调整已有预期。市场普遍预计,6月MLF利率和LPR将跟随下调。

中信证券认为,二季度以来经济增长动能见顶回落引发降息预期升温,面临国内经济增长动能或将经历U形修复的磨底阶段、通胀低位运行,海外经济衰退风险加剧等背景,6月MLF利率或将下调,下调幅度或为10个基点,LPR则存在非对称下调的可能性,5年期LPR下调幅度可能更大。

招联金融首席研究员董希淼表示,7天期逆回购利率调降传递出政策利率有所松动的迹象。如果15日MLF中标利率继续下降,将有助于进一步降低银行资金成本。叠加去年9月以来存款利率已经多轮下调、银行负债成本有所下降,本月LPR或也将下行5-10个基点。



(内容来源无限舟山客户端)