

## 降标减配货不对板，漏水渗水质量堪忧……

# 精装房变“惊”装房？

### 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，多地开发商打出类似广告。

长期关注房地产领域的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。

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。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。

广东惠州的吴先生也颇有同感。两年前，他看完精装修样板房后十分满意，当场就付了定金。结果今年房屋交付时，实际的样子与样板房相去甚远：房屋空间不够敞亮，此前承诺的家具品牌变成了其他不知名品牌，有的柜子还发潮变形了。

权衡再三，吴先生决定将房子装修部分拆除。他告诉记者，小区有不少邻居都无奈地进行了重新装修。

连大有也注意到，有些开发商在售卖精装房的时候，一般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。

不少购买精装房的业主都有过和王女士类似的遭遇。《法治日报》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。



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。

江苏南京汪女士的验房结果更加令人糟心。验房师撬开屋内过道的地砖，砖下已有一小摊积水，墙面出现了大面积的阴湿痕迹，管道和防水都存在问题。

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”。

为何精装房频现各种问题？

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明晰，让不法开发商钻了空子。

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。

### 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修知识，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？

记者注意到，2019年，江苏省高级人民法院民事审判第六庭印发《商品装修房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，出台地方性精装修房规定和地方标准，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。

连大有建议，建立更加严格的监管和惩罚制度，加大相关部门的巡查力度和执法力度，严厉打击开发商在成品住房开发建设过程中恶意违约、偷工减料等违法违规行为。

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。

据法治日报