关于《关于加强住宅全装修样板房管理

的通知》的政策解读

为加强住宅全装修样板房管理，减少矛盾纠纷，维护房地产市场稳定,我委起草并印发了《关于加强住宅全装修样板房管理的通知》。现说明如下：

一、起草背景

我市住宅全装修政策出台前，一些老的项目是在工地及周边设置临时样板房作为销售样板房展示和宣传的，随着项目建设推进，需要将临时样板房拆除或移位，由于缺乏相应的管理规定和要求，导致新设样板房在空间尺寸、装修风格、装修档次等方面可能与原展示的样板房或交付标准存在一定差异。另外,房地产开发企业为了增加视觉效果以便于销售，在样板房设置时往往会在交付标准外增加一些软装或配置一些家具、电器等设施设备，销售时购房者感觉更好，但实际交付时却只有一个“空壳”，给购房者造成较大的心里落差或误解。因此，有必要进一步健全管理制度,加强对住宅全装修样板房管理。

二、制定依据和起草过程

为切实加强住宅全装修样板房管理,保护购房者合法权益,根据《浙江省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》、《宁波市人民政府办公厅关于推进新建住宅全装修工作的实施意见（试行）》（甬政办发〔2018〕39号）和《宁波市住房和城乡建设委员会关于进一步规范住宅全装修工作的通知》（甬建发〔2018〕75号）等规定，我委起草了《关于加强住宅全装修样板房管理的通知》（征求意见稿初稿）。初稿完成后，我委征求了部分房地产开发企业意见，并向区县(市)住建部门和社会征求了意见。

三、主要内容

（一）对于本市住宅全装修管理政策实施后的商品住宅项目，明确交付样板房的设置应当严格按照已出台的文件和规定执行，并应符合以下要求：

一是交付样板房必须设置在可售住宅房源实体内，不得以临时样板房、先搭建临时样板房或销售样板房后再建造实体交付样板房等形式，规避设置实体交付样板房。

二是交付样板房从申领商品房预售许可证之日起，至全装修住宅集中交付购房者之日起6个月内或者建设项目竣工验收合格之日起2年内，不允许拆除、移位或调换。

三是分批申领商品房预售许可证的，除整个项目应符合交付样板房设置要求外，批次申领房源如没有符合交付样板房设置要求套型的，还必须满足该批次房源预售时能提供不少于一套交付样板房。

四是交付样板房应当与房屋买卖合同约定和最终交付给购房者的住宅全装修标准相一致。2018年10月1日后申领商品房预售许可证的项目（含分批申领项目），不允许交付样板房加装交付标准以外的软装和家电、家具、灯具等设施设备；已在销售的项目，应按此要求进行整改。

（二）对于本市住宅全装修管理政策实施前的商品住宅项目，交付样板房保留时间要按照有关政策和规定执行，明确保留期内一般不得拆除、移位或调换。如原设置为临时样板房或非实体样板房，在保留期内确因项目建设等原因需移位的，应符合以下要求:

一是原样板房拆除必须在新样板房建成之后。

二是在原样板房拆除一个月前，房地产开发企业应当在售楼处、原样板房等醒目位置公告拆除和移位信息，并书面报告属地住建部门和书面告知购房者。

三是房地产开发企业应当委托公证机构对样板房移位进行公证，并组织或接受购房者监督，新样板房建造完毕后由公证机构出具证明书，确保与原样板房标准一致。

（三）强化监督管理。要求各地住建部门在商品房预售许可证发放时，对交付样板房的设置要严格把关，并进行现场查验，未按规定设置交付样板房的不予发放预售许可证。对未按规定保留交付样板房的，要求依法依规加大查处力度，纳入企业诚信记录档案,并可责令项目暂停销售。