

北京开发商：完全按照“居民建筑节能设计标准”实行有难度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_BC_80_E5_c57_614833.htm 《北京市商品房预售合同》即将从今年3月份开始实行，这是北京市第8版《北京市商品房预售合同》，平均一年多就要重新修订一次的合同范本在合同格式等方面本次做出了非常大的改变，新版合同出台后，可能会给开发商带来更多约束，而很多条款对于开发商来讲实行起来异常艰难，反映强烈。一难：上游材料厂商的产品质量控制不是很严格新版合同中增加了出卖人对商品房质量装饰设备标准的承诺条款，要求出卖人承诺商品房使用合格的建筑材料，空气质量，防水功能，装修质量、装饰、设备标准等方面必须达到国家和本市颁布的工程质量规定以及和买受人约定的条件，否则需要承担赔偿责任甚至退房的责任。与以前的版本比较起来，不仅把质量约定的范围的规定扩大到了空气质量，而且对防水、装修、装饰的质量问题都进行了更明确的约定，提出了赔偿的方式。而这一点对于开发商来讲扩大了责任范围。一些开发商认为对于工程材料的质量很难达到完善的控制，主要由于上游材料厂商的产品质量控制不是很严格，在如此大的工程中能够有完全质量保障的材料并不多，因此对如此多的细节进行约定增大了开发商的风险，而且建材厂商的产品质量也不会因为新版合同就有所提高，因此这样的条款对开发商来讲是不公平的。律师点评 而北京隆安律师事物所的陈旭律师对此认为，这样的规定的确增加了开发商的责任，但是其目的就是要求开发商更严格的要求建筑施工企业和建材商，由此形成的风险需要

开发商与建材商之间以更严格的法律合同加以约束，从而形成消费者约束开发商，开发商约束施工建材商的良性机制，形成整个产业链的良性循环。二难：完全按照“居民建筑节能设计标准”实行有难度新版合同中新增加的条款还包括商品房实行节能措施的规定。此条款要求商品房应符合国家有关建筑节能的规定和北京市规划委员会、北京市建设委员会发布的“居民建筑节能设计标准”的要求，未达到标准的，出卖人应按要求补做节能措施，并承担全部费用，同时买房人可以向出卖人要求赔偿违约金。对此条款一些开发商认为现在为市场竞争压力使得建筑设计越来越重视外观美化，大面积采用落地玻璃、包括大面积的挑高等措施都一定程度上对能源消费有所增加，完全按照“居民建筑节能设计标准”实行有难度。而且开发商担心很多买房人在购买的时候要求新奇美观的设计，而使用的时候又要求节能指标，这样会造成明知道这样的房子对能源有所浪费还是购买，而住房的时候有任何的不满都可以以没有达到节能措施对开发上要求索赔，这也是不公正的。律师点评作为本次新版合同律师委员会委员的陈旭律师对此也有解释，他认为开发商在设计上有义务遵守国家相关的规定，或者与买房人事先在合同中进行明确约定，对房屋耗能情况进行明确约定，也可以免除开发商在这方面的责任。三难：将以前开发商的提交材料义务扩展到了对办证结果进行负责关于产权登记的规定，旧版合同中约定在若干工作日能开发商向有关政府单位提交产权登记合同，而在新版合同中做了细微而关键的变化，要求出卖人在规定的日期内完成该房屋所在楼栋的初试登记工作，取得该房屋所在楼栋的权属登记工作。这个规定将以前开发商

的提交材料义务扩展到了对办证结果进行负责。对此，很多开发商认为自己只能负责材料的提交，而接下来是政府审批的事情了，如果政府审批迟缓造成了产权证不能按期办理，而开发商确承担政府工作的责任，还是不公平的。律师点评陈旭律师认为这个条款虽然增加了开发商的责任，但没有不公平之处。国家机关办理产权证等事宜是有时间规定的，必须在若干工作日只能办理完毕，开发商本来就应该提早提交材料，并且督促政府机关按期办理，如果没有办理完成，开发商完全可以按程序对政府部门进行申诉。随着时常越来越规范，商合法也必须依法的对政府的行为进行监督。这个观念转变过来，这些问题就都可以迎刃而解了。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com