

# 浙江住宅全装修指导意见出台

## 每种户型装修方案至少3套 交付后业主不能“大改”

见习记者 裴怡晨

本报讯 “2016年10月1日起,浙江全省各市、县中心城区或城市核心区出让或划拨土地上的新建住宅,全部实行全装修和成品交付。”9月,省政府办公厅印发了《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》,首次明确了我省住宅全装修的实施时间及范围。

昨天上午,浙江省住房和城乡建设厅召开新闻发布会,发布了《关于加快推进住宅全装修工作的指导意见》(以下简称《指导意见》),对此进行了详细解读。《指导意见》既明确住宅全装修实施范围,也提出了“菜单式装修”的要求——每种户型装修方案至少3套,交付后业主不能“大改”。

此次《指导意见》明确了三部分内容。

**住宅全装修的实施范围:**各市、县(市、区)中心城区范围内,出让或划拨国有土地上的新建住宅,推行全装修,实现成品交房。其他区域内的新建住宅,以及已出让或划拨国有土地上尚未交付的住宅,积极鼓励实行全装修和成品交房。因此,并非所有区域都实施全装修。同时,各地可结合实际,弹性规定实施全装修的区域范围,避免“一刀切”。

**加强住宅全装修建设管理:**包括严格土地规划条件、实施菜单式装修、创新管理方式、加强销售管控、加大监督检查等五方面内容。

**落实住宅全装修保障措施:**从组织保障、激励扶持、金融支持、规范标准、督促检查、宣传引导等六个方面强化支持保障。其中,金融支持方面,使用住房公积金贷款购买成品住宅的,住房公积金贷款额度上浮比例,可结合各地实际确定。对于购买成品住宅的购房者,可按成品住宅总价款确定贷款额度。

相关链接

### 现有的监管制度如何保证全装修工程质量?

省建筑业管理局有关人员表示,全装修质量主要从销售与验收两个环节把握。

首先,《指导意见》明确提出,在销售成品住宅时,建设单位应按照合同示范文本要求,与购房者签订销售合同。销售合同中应明确成品住宅装修标准、环保标准及室内环境检测报告等交付要求。

其次,装修验收环节应严格控制。《指导意见》要求全装修工程可实行主体结构 and 装修部分分别验收,有别于毛坯房“一次性验收”的规定。对装修部分验收时,应实行分户验收,并委托具有资质的第三

方专业机构按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2010)进行分户室内环境检测。对没有组织分户验收或分户验收不合格、或尚有部分住宅及公共部分未完成装修、或分户室内环境检测不合格的住宅全装修工程,不予办理竣工验收备案手续。

接下来,省建设厅等单位将修订《浙江省商品房买卖合同示范文本》,细化和完善设计、施工、验收、销售等规范要求,全方位规范成品住宅建设管理,把握全装修工程的质量问题,保护消费者权益。

### 全装修与毛坯房、精装修在概念上有什么不同?

省建筑业管理局有关人员表示,全装修有别于毛坯房的地方在于,建设单位“包办”了硬装部分,即厨卫设备、燃气管道、水电暖通、信息通讯等四大系统,而软

装部分则交给业主自行选择。全装修也不同于“精装修”,是政府对住房的基本要求,旨在“面面俱到”,使住户入住时“无需动墙动土”。

## 办出入境手续 电话就可预约

通讯员 陈冰茹

12月12日起,乐清市民想要办理出入境手续,就可以拨打114电话预约了,这是当地推出网站预约、“乐清公安”微信预约后的又一便民服务。

“虽然此项便民举措是乐清推出的,但温州全市民均受益。只要户籍地是温州的市民、持温州地区《居住证》及其他符合在温办证条件的外省市居民都可以拨打114电话预约。”乐清市出入境管理大厅工作人员介绍,预约者只要拨通114电话,将姓名、居民身份证号、联系电话、预约时间及办理的出入境证件类型等告知话务员,申请人收到回复短信即预约成功,之后只要按照预约时间,前往大厅就可即到即办。

114预约电话提前15天放号,市民可根据个人时间安排,选择相应时段预约办理手续。工作人员表示,今后出入境证件办理的趋势是全预约模式,以便服务更精准到位。

乐清市出入境管理大厅2015年受理申请量超过14万人次,今年1至11月受理了13.11万人次的证件照申请,为我省县级出入境部门中受理量最高的单位。

## 反诈宣传接地气

本报记者 胡俊剑

本报讯 近年来,通信(网络)诈骗案件发案数逐年递增,以温州市鹿城区为例,每年增加比例达10%以上,2016年涉案金额累计1.4亿元,许多家庭遭受了巨大经济损失。

昨天,由温州市综治办、市反诈中心、市公安局联合主办的全民防范通信(网络)诈骗集中宣传月活动,发出了“全民反诈益起来”的号召。活动通过演出反诈情景剧、现场演示解说、有奖知识问答等互动环节,以接地气的方式向市民宣传防范通信(网络)诈骗的常识。本次广场活动在温州11个县市区统一举行。

在严峻的反诈形势面前,成立刚满一年的温州市反诈中心取得了不俗的成绩。2016年以来,温州市通信网络诈骗发案率同比下降了12.12%,近三年首次实现全年负增长,而止损金额上升到6802万元,同比增加10倍,特别是今年摧毁了在柬埔寨冒充公检法的通信(网络)诈骗团伙,一举归案115人。



## 森林消防演习



吴铁鸣

眼下正值森林火灾的高危季节,昨日,衢州市柯城区森林消防指挥部在石梁镇下静岩村进行了冬季消防演习,以提高各乡镇森林消防队面对突发山火的协同作战能力。

## 工厂价值1800多万,竟以150万转让给前妻 借钱不还还想转移财产? 债权人有权撤销

本报记者 高敏 通讯员 单巡天

本报讯 欠了一屁股债又不想还,怎么办? 这头跟债权人约定以房抵债,那头就把房子以极低的价格卖给了亲戚,让债权人落个空壳子。但债务人可能不知道,债权人对于恶意逃避债务的情况,可以起诉撤销转移财产的行为。

日前,绍兴中院对近六年来的债权人撤销权纠纷案件进行梳理后发现,绍兴地区债务人恶意转移财产最常用的方式是将房产低价甚至无偿转让给亲友,而有7成的转让行为最终被法院确认无效。

债权人的撤销权,是指债权人对于债务人所为的危害债权的行为,可请求法院予以撤销的权利,是保全债权的一项重要法律制度。数据统计,2011年1月至2016年10月间,绍兴地区法院受理债权人撤销权纠纷一审案件215件,其中有撤销股权转让的、撤销财产转让的,但最多的还是撤销无偿或明显不合理低价转让房屋的情况,占了68%之多。

绍兴人傅某曾以被告应某将某彩印厂以明显不合理的低价转让给前妻为由,向绍兴越城区法院起诉,要求法院撤销该转让行为。

原来,应某与张某某虽然在2006年已经离婚,但此后,应某多次向张某某借款,合计本息达2000万元以上。应某与张某某签订抵债协议,约定应某将自己开办的彩印厂土地、厂房、设备折价2000万元抵偿给张某某所有。谁知,在办理工商变更手续

过程中,两人又签订转让协议,约定工厂仅折价150万元。

法院在审理中发现,应某与张某某离婚后,仍然频繁、巨额地参与对方经济生活,在一定场合仍然以夫妻的名义行事,而且所谓的借款都是由应某指定汇入第三人的账户,没有任何一笔款项直接交付应某本人,这不同寻常的交付方式足以使人对借款真实性产生怀疑。根据评估,该厂的土地及部分房屋(不包括两栋厂房)估价1833.2万元,转让价格与企业价值之间存在较大差距。最后,法院判令撤销张某某与应某间转让诸暨市某彩印厂的行为。

绍兴中院民二庭庭长袁小梁介绍,像类似低价转让财产的大多数案件的债务人与受让人之间都存在亲戚关系,有些甚至是无偿转让。

袁小梁还提到,90%以上的撤销权纠纷都存在“阴阳合同”。如,转让房产的时候通常会采用两份合同,一份是按照正常市场价等价值有偿用来对外公示的“阳合同”,另一份无偿转让的则是实际履行的“阴合同”,以“阳合同”掩盖“阴合同”恶意逃避债务的真相。“这种行为一旦被起诉查实,法院将一律予以撤销。”

袁小梁说,实践中还有一种情况,买房人为了避税,对外公示、登记备案的是低价合同,但实际履行的是高价合同。表面看来买房人好像省了一笔税费,但如果被卖房人的债权人提起撤销权之诉,这种“阴阳合同”情形一旦被查实,“阳合同”的效力很可能被否定,房产买卖面临被撤销的风险,买房人可能既收不到房,因卖房人对外负债多,已支付给卖房人的房款也很可能打了水漂。