



装修别忽略家装隔音

西晚

装修完发现没有安装家装隔音,会非常影响生活质量。一个好的休息环境会给我们带来积极向上的影响,反之如果没有一个安静的环境会给我们工作生活中带来诸多不便。

家装隔音首先要进行墙体隔音。在未完成硬装的家庭,可以选择在墙体内装入隔音毡,它能够很

有效地双向阻止声音的传播,嵌入墙体内部,所以对于整体的美观程度并没有什么影响。如果已经完成装修,却仍受隔音不好的困扰,可以买一些隔音海绵贴在墙上。

目前家庭装修中,普遍使用双层中空玻璃,可以做到窗户隔音。在窗帘的选择上可以选择双层窗帘,除了能够起到隔音的效果,还能够起到保温作用。

木材的隔音效果比瓷砖好,

在各种木材中实木地板是最隔音的,可以减少走路时产生的噪音,也能减少对楼下住户的影响。与此同时,为了增加天花板的隔音,可以在天花板上改造吊顶,可以达到隔音的目的。

最重要的是水管隔音,卫生间水管的水声会造成很多困扰。所以装修时必须对管道隔音,可以在硬装的时候采用较大的隔音棉将水管包裹。

广东:小产权房不予办理登记手续

冯善书

近日,南方日报记者从广东省自然资源厅获悉,为加快处理当前不动产登记中存在的历史遗留问题,切实规范不动产登记行为,保护权利人合法权益,该厅正式发布《关于加快处理不动产登记历史遗留问题的指导意见》(简称《指导意见》)。

“这份《指导意见》主要包括四部分内容。”文件发布后,省自然资源厅公开解读表示,第一部分提出了解决不动产登记历史遗留问题的总体要求;第二部分强调了妥善解决不动产登记历史遗留问题的重要性和紧迫性,明确了不动产登记历史遗留问题的处理原则;第三部分主要对不动产登记历史遗留问题分类

提出原则性处理意见;第四部分主要是针对解决不动产登记历史遗留问题提出了相关保障性措施。

记者注意到,由于各地不动产登记历史遗留问题情况不尽相同,《指导意见》主要着眼于对全省具有共性的普遍性问题进行原则性的规定,具体问题的处理仍然需要各地针对本地实际情况出台具体细化的可操作性措施。譬如,关于房屋所有权和土地使用权主体不一致的问题,

《指导意见》指出,对依法可以办理土地使用权证的,依法依规办理房地合一的不动产权证书;对需要补充相关手续的,按照规定尽力完善手续;对小产权房等不符合法律法规规定的,不予办理相关登记手续。而关于房地产

开发过程中违反土地管理、规划管理的问题,《指导意见》则提出划分时间段进行处理:不动产统一登记实施后的,要求有关部门依法作出处理后,再行办理不动产登记;不动产统一登记实施前的,符合一定条件,可先行办理登记,但要在登记簿和证书中标注“相关违法违规情况须待进一步处理”,并由不动产所在地县级以上政府责成相关部门在登记后一年内处理完毕。

对于社会关注的房产税等问题,广东提出分两种情况来解决:对于出让性质的宗地,考虑到有些地方改房或经适房所在宗地虽为出让性质,但并未按市场价格缴纳相关价款,须按规定缴纳相关价款;对于划拨性质的宗地,须依法补缴土地出让金。

北京:转租公租房违法成本或高达百万元

朱开云

近日,北京市住房城乡建设委正式发布《关于进一步加强公共租赁住房转租、转借行为监督管理工作的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》结合北京特色,增加更为严厉的处罚条款。在住建部11号令规定基础上,北京市还要求各区住房保障部门,应将违规家庭的信息记入不良信息档案,自取消资格决定做出之日起,5年内不允许该家庭再次申请公共租赁住房(含市场租房补贴)及共有产权房住房。5年后再次申请且取得备案资格的,应以市场租房补贴方式保障为主。这些都是更为严格的处理规定,同时考虑到违规转租转借家庭大多属于低收入住房困难家庭,按照国家社会救助的相关政策精神,5年后仍应给予一定方式的保障。

另外,开展部门联动,多领域

共同实施联合惩戒。加快建立完善各部门间信用信息共享制度,有关转租、转借等违法违规使用公租房的信息,按照国家及北京市相关规定抄送相关部门和单位,对相关责任主体实施联合惩戒。也就是说,承租家庭的一次转租、转借行为,将可能为其家庭成员日后的很多行为带来影响。

为何这个惩罚措施更严厉?北京市房协秘书长陈志表示,北京市这次制定的公租房转租、转借监管政策,既符合住建部11号令要求,也适当地提高了处罚标准,加大了违规者的违规成本,起到了标本兼治的效果。就是要坚决遏制谋利的冲动,从严惩处,否则对其他人是不公平的,同时也告诫和警示其他有类似冲动想法的人,不要冒险,越线必惩。其实5年内不允许再次申请公共租赁住房及共有产权房住房这一项,实际上比给予承租家庭一定数额罚款要严厉的多。

大家可以算笔账,之前曝光的某个享受租金补贴95%的承租家庭,按照他承租公租房月租金2250元计算(50平方米×45元/平方米),他每月实际自己支付的房租只有112.5元,5年的合计租金才6750元。但是,如果他转租被查处了,收回住房后5年内他就要去市场租房,按照每月3000元的市场租金计算,5年时间至少要多支付17万余元的房租。这仅是房屋租金方面,处罚还可包括行政罚款、联合惩戒以及限制申请共有产权房等条款,一项项加起来带来的直接或间接经济损失可能上百万元,这对转租家庭来说,将为转租行为付出非常大的代价,所以说5年限制申请的条款实际上是非常严厉的处罚措施。当然,我们也建议国家立法层面进一步加大处罚力度,可以借鉴国外和一些地区的做法,违规转租甚至可以入刑等。

网购家居建材 图便宜要留神

张 磊

如今,淘宝、天猫、京东等网购平台几乎成了当前主流年轻消费群体最常光顾的APP。瞄准即将到来的“双十二”购物优惠季,很多正在进行装修的消费者本着提前囤货、能省则省的原则,很早就将预计购入的产品加入购物车中,货比三家、计算优惠,在这些网购平台上领券、领津贴、付定金……忙得不亦乐乎。

虽然在“双十二”期间网购平台上购物流程繁琐,但有些东西的价格确实便宜不少。那么,网购家居建材时,到底应该怎么买?哪些产品买回家出状况概率小?哪些产品购买完后会有后续麻烦事儿?这些都得留神。

定制产品 暗藏隐性消费

近几年基本靠网购解决大部分生活需求的市民刘先生,去年“双十一”期间在网上订购了某品牌全屋定制的促销套餐。“之前也在实体店里对比过,网上一口价2万多元,更具有优势。加上使用了网购平台的优惠券、满减折扣、津贴等,最后实付价格不到2万元。这其中包含了20平方米的全屋定制家具,可是真正到了复尺开工时,后续增加的额外费用让人始料不及。”刘先生说道。

“购买的订单里说随便搭配,那我本能地理解为衣柜、电视柜、书柜、餐边柜、阳台柜都有。但复尺后,设计师说20平方米不够,还多出了三四个平方米。由于使用了年度最优惠的套餐,所以超出部分需要按正价商品价格计算,没有任何优惠。三四个平方米的柜子计算下来需要8000多块钱。”刘先生说,“由于购买网上套餐时没有实地确定门板样式、五金件材质,以及是否配足量的挂衣杆、拉手等配件,这些居然都要另外计费。最后都算下来,加上赔上的时间和精力,还不如

去实体店踏踏实实选一套来得轻松方便。”

在定制家具中,橱柜涉及到和水电、瓷砖等工序对接,网购同样麻烦不少。橱柜购买需要初次量尺、设计、报价、复尺、定制、安装等多个复杂环节,在毛墙毛地时初次量尺,在贴好地砖、墙砖后复尺,几乎牵扯了大半个装修流程,需要专业人员线下的严密配合。即便是知名大品牌,也难保不出差错,一旦出现问题,会对产品呈现效果产生较大影响,所以网购橱柜更要慎重。

官方旗舰店 难让人放心

今年6月,市民王女士在天猫购物平台的“雷士官方旗舰店”购买了一套两室两厅灯具套餐,套餐中包括18头全铜客厅吊灯、两个直径为450毫米的卧室吸顶灯、一个餐厅风扇吊灯。自从购买了这套灯具,王女士便开启了维权之路,然而却一直无果。

王女士说,“购买灯时,灯具链接标题上写着‘雷士照明欧式全铜吊灯’,但收到货时,却感觉灯具重量很轻,完全不像是铜灯的重量。最后安装的师傅告诉我,这只是镀了一层铜皮,不是全铜灯。”王女士说,“餐厅的风扇吊灯连铜皮都没有,直接就是铁质外壳,我赶紧找到购物链接仔细看了一遍,才发现标题上写着‘全铜’,但在后面的‘宝贝详情’里,风扇吊灯材质里写着‘铁质’,真是吃了个哑巴亏。”

在安装卧室的两盏灯时,让王女士感到更加气愤。“两盏灯购买时都是直径为450毫米的吸顶灯,为了怕搞错,我一直留着当时的购买详情截图和旺旺聊天截图,店铺客服承诺都是450毫米的吸顶灯。但收到货后发现一个是450毫米、另一个是330毫米。一样大的两个卧室,一个灯大、一个灯小,感觉不协调。于是,我尝试着与客服联系换货、运输、安装、售后等可能都会与实体店销售有所差别,一旦出现问题,不仅难以界定责任,退换货流程也会比想象中复杂。”

发错。”

随后,王女士申请天猫官方客服介入,客服工作人员也表示,天猫只认交易快照的截图,当时购买时与卖家的旺旺聊天记录、购买时产品的详细介绍截图不能作为维权使用。

门窗卫浴 尽量避免网购

一家门窗定制门店负责人连先生介绍:“每年‘双十一’‘双十二’等网购高峰期之后不久,我店里的生意都会有一波小高潮。很多在网上定制门窗的客户会约我上门维修、调整。一开始我很纳闷,后来一问才知道,这些客户都是通过网购定制的门窗,到货后发现尺寸不合适,而网购店铺一般都在外地,不能及时上门为客户维修,客户只好在本地找工人调整,额外还花了人工费用。”

业内人士提醒,不论是防盗门还是分户门,如卧室门、浴室门、推拉门,以及铝合金、塑钢窗、断桥铝窗户等,这些都属于非标尺寸产品,基本上每家的尺寸都不同。随着产品种类的越发丰富,不同材质的花色、质感,静音门锁的升级换代,业主在购买前都需要现场体验、感受,线上购买难免出现失误和偏差,而且在促销期间商家的文字游戏也容易迷惑消费者。

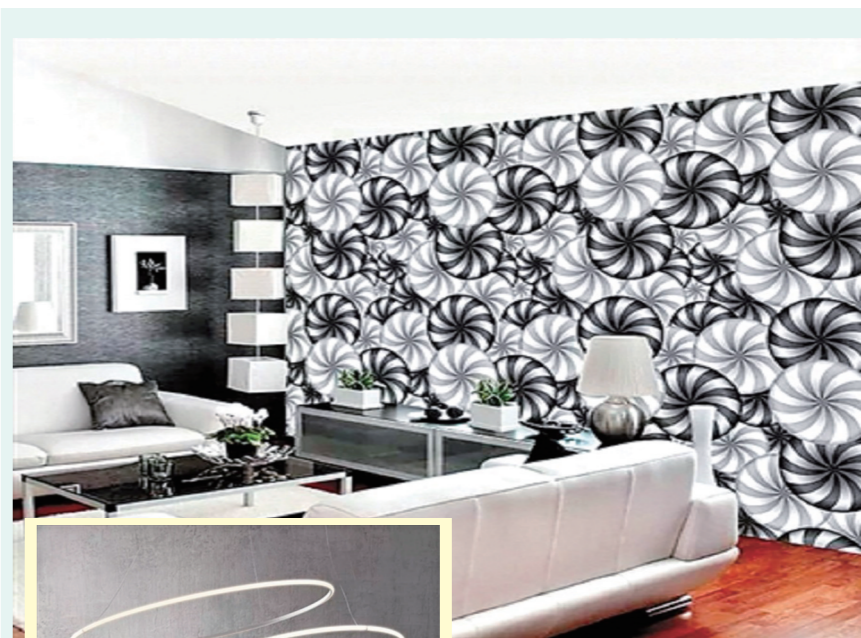
除了门窗,卫浴产品也是网购产品中订单额较高的产品。

法恩莎卫浴店面负责人吴女士表示,“其实大件卫浴产品,如淋浴房、浴缸、马桶等,都不适合网购,在发货、收货、安装过程中总有意想不到的问题,解决起来很麻烦。淋浴房是玻璃制品,考虑到玻璃材质不同,涉及使用安全和定制等方面,建议依照实物进行购买。马桶、浴缸等陶瓷制品也属于易碎品,如果从网上的第三方卖家购买,运输、安装、售后等可能都会与实体店销售有所差别,一旦出现问题,不仅难以界定责任,退换货流程也会比想象中复杂。”

配件安装送货费 需要提前问清楚

市民王先生比对了线上和线下的价格后,在京东买了一台品牌为史密斯的电热水器。“店里3700多元,而在京东购买才2600多元,型号、材质、功能、外观都完全一样,所以我就放心购买了。但安装时没想到还有角阀、接水管等配件费和安装费用,还有工人推销的防水插座盒等产品,乱七八糟算下来3000多元,比实体店买也差不了几百元,真后悔网购,也怪自己没有提前问清楚后续费用,导致钱没少花,还没有实体店的后续服务有保障,万一出现问题都不知道该找哪里维修,不应该图便宜在网上购买热水器。”

业内人士在此提醒消费者,在进行网购的时候一定要问清楚运费和安装费。与实体店购买不同,网购家居产品的运输、安装服务,往往并不是卖家负责,这就产生了额外的费用。在购买时,要问清不同的阶段谁来负责,如何收费。一方面,羊毛出在羊身上,省下的钱可能都被花在了服务费上,另一方面,与多方对接确实更繁琐,要考虑时间成本和其他花费。



每一年都有小范围的新趋势与新流行在家居设计行业产生,而这些流行都会被设计师们低调地融入到大件的空间设计当中。今年秋冬,有一种特别有意思的“圆模式(Circle Patterns)”被推上了流行榜以及喜爱榜。人们似乎特别喜欢将这种循环模式的设计元素放在家里作为墙纸或者小剂量装饰的一部分,用单调的色调来获得最好的效果,做整个空间的主角。

但也有不少人觉得,这种设计风格会难免让人有点头晕目眩的感觉,而追捧者认为这恰恰是它的魅力所在。

买卖条款应在房屋签约前想好

李凤荷

最近读到两个房屋买卖的案例,一个是广州市南沙区法院判决的一个“陈年”案件,广州市民王某五年前以190多万元买的房子,如今市价400多万元,但他不仅没赚到钱,反而倒赔十几万元。另一个则是广州市房地产中介协会披露的二手房交易纠纷,荔湾区某房屋因证未满两年而延迟交易,买家签约时支付66万元“大定”。后遇上房价急遽变动,业主要求加价22万元而双方协商不成打官司,最后业主被判赔双倍退定,且需要支付买家的房价升值损失35万元,计算下来业主此次“反价”不成需损失101万元。这两个案例充分说明,买卖房屋缺乏契约精神,最终很有可能出师。

根据南沙法院的判决内容,一手房买家王某与南沙某项目曾在2015年已经就此房款支付问题打官司,最终双方和解意向而由开发商撤诉。王某以为事情就此解决,但其实双方没有签署和解协议,王某也没有按照原定的延期支付安

排如期支付楼款,最终“鸡飞蛋打”,房屋升值没拿到,付出两万元定金“收获”了十几万元的违约金。有人分析,这个买家只支付了两万元定金就拖三四年,很有可能是与房产公司有关的人士,当初就想着通过私下转名的方式来炒楼,最终炒赔十几万元。另一个则是广州有的确有些与产业链条相关的人士通过内部转名的方式进行炒楼,随着调控措施逐步收紧,行业交易规则的“灰色地带”渐渐收窄,王某这个案例对相关人士来说的确是一个警示。

荔湾区某物业的二手房纠纷对普通大众来说有着警示的作用。2016年12月中旬,业主李某经中介公司促成,就其位于荔湾区某物业与买家陈某签订《房屋买卖合同》,房屋售价为220万元。买卖双方约定,暂时解决资金周转问题。谁知随着楼价变动,人性贪婪一面就暴露出来了。说实在的,对于延迟交易可能出现的楼价变动,业主在签约前也是可以条款里埋下伏笔的。以后大家签署买卖合同,的确要把功夫做到前头。