



## 看懂儿童家具的“危险信号”



张 丹

儿童家具一直被列为工商、质检部门重点质量监督对象,根据这些年全国范围内对儿童家具产品进行的抽检情况看,儿童家具类的“边缘及尖端、突出物、孔及间隙、甲醛释放量、警示标识”等问题依然突出。知名儿童家具品牌也屡上黑榜,网购儿童家具质量不合格率则更高,现状不容乐观。很多家长并不了解儿童家具的强制性国家标准,但是您至少应该熟记以下这些安全要求。

### 边缘及尖端

不应有危险锐利边缘及危险锐利尖端,棱角及边缘部位应经倒圆或倒角处理。产品离地面高度1600mm以下位置的可接触危险外角应

经倒圆处理,且倒圆半径不小于10mm,或倒圆弧长不小于15mm。

### 孔及间隙

产品刚性材料上,深度超过10mm的孔及间隙,其直径或间隙应小于6mm或大于等于12mm;产品可接触的活动部件间的间隙应小于5mm或大于等于12mm。

### 警示标识

应在使用说明中明确标示产品适用年龄段,即:“3~6岁”、“3岁及以上”或“7岁及以上”。如果产品需安装,应在使用说明中标示“注意!只允许成人安装,儿童勿近”的警示语。如果产品有折叠或调整装置,应在产品适当位置标示“警告!小心夹伤”的警示语。

### 双层床

安全栏板的顶边与床铺面上表面的距离,应不少于300mm。床褥上表面到安全栏板顶边的距离应不少于200mm。床铺面及其两边和两端的所有间隙,应不超过25mm;上铺面与下铺面之间的净空距离6岁以下(包括6岁)儿童用床应不少于750mm。梯子和脚踏板的永久性偏差,应不超过5mm及损坏;连续的两脚踏板上表面间距应为250mm±50mm;两脚踏板上表面间的距离应均匀,允差为±2mm;连续两脚踏板间净空距离,应不小于200mm,脚踏板使用的宽度应不小于300mm。

## 房子从130万涨到220万 房主决定毁约

法院判决:合同解除;被告返还定金5万元、赔偿原告违约金95万余元

于英杰

江苏太仓市民程某通过中介,把自家一套房子以130余万的价格卖给了陆某,可随后房价呼呼上涨,不到半年涨到220多万,程某决定毁约。买方陆某几经交涉无果将其告上法庭。日前,太仓法院审结了这起房屋买卖合同,判令程某赔偿房屋差价损失95万元。

### 130多万买的房子迟迟没办法过户

早在2016年5月10日,太仓市民陆某在中介公司介绍下,看中了程某出售的一套房屋,双方签订了《房地产买卖合同》,约定程某将其单独所有的房屋卖给陆某,房屋总价132万元;付款方式约定:合同签订之日支付定金5万元,第二期款63万元于2016年5月31日前支付并办理过户手续,第三期款64万元于过户后贷款到账后3日内一次性付清。合同另外约定:买方违约的,不得向卖方索还定金;卖方违约的,应双倍退还买方定金。违约方还需赔偿另一方成交价10%违约金。买方不能按期向卖方付清购房款,卖方不能按期向买方交付所购房屋,均视为违约。合同签订当天,陆某就向程某支付了定金5万元。

可接下来,双方因未能完成付款、过户而产生纠纷,陆某将卖家程某告到法院,请求确认双方签订的《房地产买卖合同》于2016年10月25日解除,被告程某返还定金、支付违约金100余万元,他的理由是,合同不能继续履行,责任在被告,被

告未能在合同约定时间将房屋过户。被告程某认为,合同约定时间内被告未收到原告第二期购房款,故原告违约在先。

### 法院:卖方违约,赔偿购房人差价95万元

受法院委托,评估公司对涉案房产于2016年10月25日的价值进行评估,总价为226万余元。

法院认为,该案纠纷由被告违约导致,应赔偿原告因此受到的损失。理由是原告陆某于2016年5月31日的银行存款为70余万元,超过了当天需要支付的金额,已经具备履行合同的能力;反而被告房屋至今未能还清贷款剔除抵押权;并且原告支付70万元至中介处,并与被告一同前往银行归还贷款的行为表示他在积极履行合同,而被告之后多次爽约未予配合过户,责任在被告。

最终,法院参照评估报告的房屋价值,同意原告要求调整违约金至实际损失(即房屋差价损失)95万余元的请求,判令确认双方合同于2016年10月25日解除,被告返还定金5万元、赔偿原告违约金95万余元。

### 法官说法

合同是双方合意的结果,具有法律约束力,双方均应遵守;违反合同,构成违约,应承担相应的责任。一方在获得利益的同时应充分尊重另一方的利益。本案被告因房价上涨,不顾双方的合同约定,构成违约,造成对方损失,应当进行赔偿。

# 业主维权 楼市迎来真考验

记者 唐翠微

临近年中,单位家里事务繁多,本来已经分身无术的马女士最近又增加了一件烦心事——维权,她购买的城东某知名品牌的精装房因为质量问题,业主自发组织了声势浩大的周末维权行动。无独有偶。前不久,江北某小区的业主集体顶着烈日拉横幅强烈要求:“还我人车分流。”据称是开发商在销售阶段曾以人车分流吸引客户,但实际交房入住后,业主却发现小区内没有地上停车位,导致业主发起维权活动。4月,大祥区一老旧小区业主因更换物业问题闹得沸沸扬扬……



## 这些方面可能会出问题

今年以来,邵阳楼盘维权事件时有发生,大品牌开发商也在其中。买房是人生大事,谁也不希望自己花了一辈子积蓄买的房子出现问题,维权内容主要围绕:霸王条款、工程质量、虚假广告、五证不全等问题。

### 霸王条款

之所以发生维权的事情,往往在买房之初就可能埋下隐患。业主在和开发商签订购房合同时,预留的“协商事项”都被事先填好。预防先生去年买了某知名开发商的两套精装房,开发商提供的已经拟好的购房协议有两本杂志那么厚,他光签字就花了10分钟,你可以选择不买,但协议一字不能改。或是购房者忽略了具体协议内容,对一些潜在风险没有认知,导致在交付条件、违约赔偿比例、产权证等的办理期限上,购房者成了被动一方。

### 房屋质量

房屋质量,是业主投诉中的主要问题之一,小到一扇门窗,大到整个建筑,都会给业主生活带来不小的麻烦。按业内人士的说法,多数楼盘或多或少都存在房屋质量问题。目前,随着国家对赔偿比例、产权证等的办理期限上,购房者成了被动一方。

是不少。比较常见的质量问题主要有:

施工质量不佳造成的房屋墙面或地面空鼓、裂缝或瓷砖脱落等;使用水洗海砂影响建筑质量,比如说导致楼板开裂等;房屋防水层因偷工减料导致渗水漏水等;房屋门窗也是当前质量投诉的重点,主要集中在用材问题上,比如型材厚度是否达标、开关是否顺畅等是业主投诉较多的问题。

### 五证不全

楼盘五证指的是:国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程用地规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证。

五证不全隐患多,业主在买房前一定要看清楼盘有没有五证,不能只看广告、沙盘、虚拟户型。如果开发商没有五证,房子质量很难有保障,因工期问题会出现延期交房甚至交不了房、办不了房产证、开发商很有可能骗取订金后卷款逃跑烂尾等现象。在邵阳,这样的现象也发生过,切莫贪便宜吃大亏。

## 理性态度 更利于纠纷处理

以“业主维权”“购房纠纷”作关键词上网搜索,可以发现各地的购房纠纷事件为数不少,甚至不少全国知名房企都曾陷入其中。邵阳这几年购房纠纷也明显增多,有些业主与开发商的纠纷进入法律诉讼环节,有些还演变成声势较大的群体性事件。一位不愿透露姓名的业内人士直言,这一方面表明房屋质量确实存在问题,另一方面表明购房者维权意识的增强。买房是人生大事,谁也不希望自己用一生积蓄买的房子出现问题,购房者对出自开发商方面的问题容忍度就降低了。

从购房者的角度讲,应注意理性适度,依法维权,尽量避免过激冲突。同样需要区分维权诉求是否合理,一些购房者在遇到纠纷问题时,往往以为“小闹无效,大闹方能解决问题”,组成自发性组织来维护自己的合法权益,很少利用法律途径,似乎变成了只有跟开发商闹才有可能解决问题。这样的现象反映了当下对话沟通渠道的缺失,也说明目前购房者相对弱势的处境。

这是不值得提倡的,建议维权的第一步还是与开发商指出问题,双方坐下来协商寻求解决的办法。若协商无效,可考虑通过行政投诉或司法诉讼等方式进行维权。同时,在实际纠纷中,部分购房者因一些完全可以通过整改解决的质量瑕疵提出退房或漫天要价的补偿要求。这种开发商无法满足的过度赔偿要求,其实也不利于问题的解决,甚至可能导致处理问题的通道被堵上。

当维权发生的时候,一些开发商或物业首先想的不是解决问题,而是推卸责任,与业主在沟通过程中不能够达成一致,也加速了维权事件的发酵。

从相关政府部门的角度讲,购房纠纷的大量出现,说明了监管环节更需得力。比如,应进一步规范开发商的营销行为,对饥饿型、鼓吹式的营销行为应进行监管,对开发商的不实承诺和消费欺诈则应进行打击,让开发商在销售阶段谨慎宣传和承诺,营造理性市场氛围。

有问题,开发商不应回避,购房者也需理性,但维权并不是目的,解决问题才是。在维权过程当中,有时甚至会出现煽动情绪、故意挑拨的职业房闹,这时更应该保持冷静。在现有的法律、预售制度下,维权问题或许依旧会出现,但随着行业不断规范,法律逐渐完善,买房也会逐渐变得省心。



## “购房打招呼事件” 35名公职人员受处分

李涛 李卓雅

近日,西安长安区“南长安街壹号”房产项目被曝存在疑似内定关系户名单,且名单涉及多位公职人员,此事引发公众和当地政府关注。6月2日,长安区委宣传部发布通报称,公开摇号销售“南长安街壹号”项目中确实存在违规操作销售行为,向“南长安街壹号”项目部相关人员“打招呼”购房的35名公职人员中,8人被免职,5人受到党内严重警告处分,8人受到记大过处分,14人受到记过处分,其中有6人同时被调整管理岗位。

### 摇号摇号被曝关系户名单

“摇号内定”事件被曝光于5月24日,当天晚上,网上传出一份疑似4月29日“南长安街壹号”项目部分摇号购房者信息登记表,表中显示该楼盘多套楼房被多名政府工作人员内定。该楼盘位于西安市长安区,由西安天磊置业有限公司负责楼盘销售。

5月25日,西安天磊置业有限公司通过微信公众号发布声明称,网上传播的内容“与事实严重不符”。

但这份声明并没有让此事结束,同一天,长安区委宣传部发布微博称,针对网络上传播的疑似“南长安街壹号”房产项目部分摇号购房者信息登记表,长安区已连夜成立调查组进行调查核实,并向公众公布了举报电话。

### 35名公职人员被处分

6月2日晚间,长安区委宣传部发布关于网传“南长安街壹号”项目部分摇号购房者信息登记表”调查处理情况的通报。

通报显示,经调查西安天磊置业有限公司在4月29日公开摇号销售“南长安街壹号”项目中存在违规操作销售行为。对116人(涉及公职人员35名)请托违规销售的106套房屋(10人放弃购房资格),重新进行公开摇号销售。前述所涉违规销售的购房者不得参加重新摇号。

调查显示,有35名公职人员受购房者请托,给西安天磊置业有限公司“南长安街壹号”项目部相关人员“打招呼”,造成不良影响。35人中,8人被免职,5人受到党内严重警告处分,8人受到记大过处分,14人受到记过处分,其中有6人同时被调整管理岗位。

### 销售公司上社会信用体系“黑名单”

6月2日,长安区住房保障和房屋管理局发布关于对西安天磊置业有限公司违规销售商品住房处理情况的通报。

通报称,现查明西安天磊置业有限公司在2018年4月29日公开摇号销售“南长安街壹号”项目57、58、59号楼幢724套商品房的销售过程中,通过人为操作摇号销售的方式违规销售了106套商品房。

长安区住房保障和房屋管理局已责令西安天磊置业有限公司立即进行整改,对其违规销售行为进行惩戒记分,暂停受理其新申请预售许可,限制其未售房源的网签销售,并将其纳入社会信用体系“黑名单”。

同日,西安天磊置业有限公司也通过公众号发布致歉信,并承诺将按期整改、积极配合调查。对通过本次违规摇号销售的房屋予以清退,并对涉嫌违规销售的106套商品房面向该批参与摇号中签的意向投放人进行摇号销售。