



买实木家具 警惕这些“坑”

西 晓

目前,很多销售木质类家具的商家都会打出百分百纯实木的招牌,作为外行的消费者来说很难辨别真假,更难用肉眼辨别出其使用的究竟是什么材质。业内人士透露,一些所谓的“纯实木家具”在背板、抽屉板、隔层等一些消费者不容易注意到的部位使用多层板、刨花板,以此来蒙骗消费者。

混搭实木家具血统不纯实高价

实木家具行业惯用一种“实木混搭”的做法,即一件实木家具的主材搭配辅材,一些消费者若不仔细询问,则有可能导致花全材质的钱买了混搭材质的实木家具。

除了混搭法外,市面上还有用拼接实木、复合实木做成的家具,虽然商家也称之为实木家具,但和全实木家具存在很大区别。

比如拼接实木,其实是用全实木家具生产过程中产生的小木块,有的为废角料,通过拼接等工艺制作,既然是拼接,就必然要用工业胶,无论多环保的胶,也是工业产品,就谈不上自然了,更可能存在甲醛污染的危险。还有一种复合实木家具,其实就是复合板材,是用实木颗粒压缩而成的,它并不是一根根、一块块的木头。

防坑建议:

为避免买到以假乱真的实木家具,消费者选购时,首先一定要向商家表明自己要买的是全实木家具。其次,消费者要看家具表面的纹理,全实木家具表面的纹理比较自然,一般只会在表面涂饰清漆或哑光漆,如果一面有疤痕、结子,那么在另一面也会有相应的花纹、疤痕、结子,若不对称,则肯定不是全实木家具。另外,很多家具都有铰链、挂钩、拉手等部件,也可以把这些部件卸下,通过这些部件与基材的接合处观察是否为实木。

实木贴皮有了新玩法

实木贴皮是在家具的表面贴一层薄薄的实木皮,其他的基础材料则用人造板材。有些商家,则会通过只在家具的关键部位,比如其主面板、主柜架采用实木材质,其他位置则用人造板材来偷工减料。以柜子为例,很多宣称实木家具,很可能

只在柜子的正面使用了实木,侧面、顶面、背面则都用人造板材。

还有不法商家将深加工之后的实木小块组合成指接板,然后用指接板作为家具的基材,再在表面贴上实木贴皮。实木家具的花纹是很齐整的,如果有断开的迹象,那么说明是贴皮家具。在挑选家具时,消费者要看清楚接缝的花纹有无断开。

还有一种消费者最容易上当的情况,厂家把木料的两面都是使用指接板,但是在中间却使用废木料或者胶合板。购买时就需要消费者从钉孔或者五金孔中查看是否有夹层。

防坑建议:

实木相对来说要比贴皮的家具重量要重,如果用双手很轻易地搬动起柜子,那么这家具很有可能不是实木,而是贴皮。

此外,试着去敲实木家具的木板,回音比较均匀的是实木板材,其他贴皮家具敲板回声是有种很朦胧的声音。贴皮家具多少都会有一点小瑕疵,比如气泡等等,可以从这方面看出家具是属于实木还是贴皮,所以在看家具的时候要仔细地去看。一般板的贴角处最容易露出木皮的破绽,所以要仔细地去看板的贴角处。如果没有什么破绽,那么可以判定为是实木家具,而不是贴皮家具了。

便宜木”傍上“贵木”混淆视听

市民李女士定做了一套橡木橱柜,安装时无意中发现包装纸上写着“橡胶木”,询问工人得知橡胶木与橡木差别巨大。

橡胶木和橡木是两种截然不同的材质。橡胶木是黄褐色的,木质较硬,手感较轻,橡胶木的质地疏松,价格比较便宜,不是高档木材。

而橡木质地十分坚硬,手感很沉,有比较明显的山形竖纹,而且用手触摸感觉很光滑细腻,好的橡木木材每立方米达近万元。而省城市场上的橡木多来自北美的红橡和白橡,由于材质很坚硬,被广泛地用于实木地板、高档家具等制作。

防坑建议:

业内人士介绍,橡胶木就是典型的名称上类似于橡木,所以常常让不法商家来混淆视听。

和这种情况类似的还有楸木,

有商家将楸木称为“胡桃楸”,借此与价格偏高的黑胡桃木扯上关系,“身价”上涨不少。

因此消费者购买时,可让商家在收据中明确写出产品用料,也可查看相关质检报告,必要时让商家写出赔偿承诺。

进口木种专欺不懂行的顾客

在购买实木家具时,消费者经常会被家具店店员的“进口木种”“高端木材”等说辞绕晕。如果木材贴上进口、高端的标签,价格与普通家具差距巨大。

譬如家具行业最常见的胡桃木,产地相同的木材,会细分为红胡桃、黑胡桃、金丝胡桃等,且各商家均称自己的胡桃木为最高端产品。面对各类材质和厂家的宣传,消费者往往是一头雾水。大多消费者在面对品类丰富、制作繁杂的实木家具时,只能依靠销售员的讲解来做初步分辨,如果销售员所说的话存在虚假宣传,消费者难免上当受骗。

防坑建议:

李先生直言,有很多高端消费者盲目追求材质、进口、名贵,这给了高端品牌商家机会。其实,不必一味追求进口,国内的榆木、水曲柳等木性也非常好,且更适用于国内消费者使用,消费者更应从工艺上进行选择,而不该单纯依赖木种。

业内人士表示,目前国内实木家具市场很深,行业显得十分复杂,况且一些木材的产地和分类尚无法科学鉴定,这也给商家造假提供了条件。



房产继承 这些事你不可不知

李凤荷

近年来,身边突然离世的人士越来越多,部分还是正处于青春期的家庭顶梁柱,猝死多数源于工作生活压力大或者隐性疾病。对于正在供楼或者购置一些房屋的人士来说,身后事中的房屋分配分分钟意味着过百万的遗产。笔者得知一个年轻人猝死后的身后事纠纷,就与房屋有关。

案例:

金先生(化名)创业中猝死,遗留下孤儿寡母,也因为他的突然离去,他隐藏的秘密——以婚外情人名义购房才被家人知道。就他遗产的房屋分配,现在家人各有争端,主要问题如下:

- 1.以“隐形人”名义买的房,如何可以追回?
- 2.他与妻子购婚房一套,当时只写了女方名字,后来他希望加名,与妻子协调未果。除他身后留下妻子与一儿一女外,乡下还有老父,乡下亲人担心房产被他妻子擅自处置。对于房产隐形共有人去世的情况,房产该怎么处置?

笔者就金先生家人面临的两个问题咨询了广东格林律师事务所律师杨金娜,如何预防这类问题寻找法律意见。杨金娜建议,年轻人可以为应对突然发生的变化,提前订立婚前财产安排或“平安纸”(遗嘱)。合富置业、中原地产汇瀚按揭人士也对房屋遗产继承以及放售提供了专业意见。

问题解答:“隐形共有”房屋只可追回本金,可通过诉讼进行遗产分割

杨金娜律师告诉笔者,以“隐形人”名义买的房,配偶一方可以以损害共同人合法权益为由向法院起诉请求返还购房款;在夫妻关系存续期间,夫妻共同财产是一个不可分割的整体,非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定,夫妻双方应当协商一致。金先生在未征得配偶同意的前提下,用夫妻共同财产以“隐形人”的名义购买房屋,严重损害了配偶的财产权益,“隐形人”应当返还不法取得的房款。这几年房产录得不错的升值,“隐形人”的房屋获得了几倍的升值。据杨金娜律师分析,按照物权法规定房屋登记在他人名下,金先生的遗嘱只可以追讨金先生挪用给别人买房的钱,不可以分享楼市增值的成果。

如果金先生隐形共有的房屋是婚后购买的婚房,虽然登记在女方名下,仍然属于夫妻共同财产,金先生去世后,该房产的1/2属于金先生的遗产,由儿子、女儿、妻子、父亲四人共同平均继承,每人继承金先生遗产的1/4份额,老父亲实际占有房产的1/8份额。老父亲若担心房产被他儿媳擅自处置,可以进行遗产继承分割,将老父亲及其他继承人的名字全部登记在不动产登记上。具体的流程为:就遗产纠纷到法院起诉儿媳,待法院出具判决书即可到不动产登记中心进行重新出证。

婚前财产协议、“平安纸”该如何订立

都市人意外频生,无论家财万贯还是薄有积蓄,人人都希望可以把身边人照顾好,故此婚前财产协议越来越普遍,“平安纸”也不再是老人家的“专利”。律师杨金娜在多年执业中也就不乏年轻人订立婚前财产协议或者



“平安纸”提供过法律意见。她处理过的婚前财产协议,一般涉及房产及股权处理。对于婚前财产协议,杨金娜律师表示,协议约定的内容可以是婚前财产及婚后财产各自所得归各自所有或部分各自所有、部分共同所有。律师提醒广大市民在签订婚前财产协议时应注意以下问题:

- (一)婚前财产协议的签订必须采用书面形式。
- (二)婚前财产协议中要明确婚前财产的范围,一般包括男女双方婚前的存款,房产,车子,其他贵重物品等。
- (三)在协议中要明确婚前财产婚后共享的比例。
- (四)财产描述要明确。杨金娜律师告诉笔者,在实践中,由于财产描述不明确最终导致认定协议约定不明而不予确认的案例不在少数。比如房产的描述,很多当事人在作婚前财产协议时,对于一方的婚前房产只是写“某某小区的房屋归双方共同所有”,正确的描述应该是“坐落于某市(县)xx街xx号房产由双方共有”。

婚姻法及其司法解释虽然对房产有规定,但是也需要提前约定,双方的约定可以完全按照当事人自己的意愿进行处理,可以将一方的婚前财产约定为归另一方所有,也可以将婚后的房产约定归某一方单独所有等等情况,当事人对财产有约定的从约定,没有约定才会按照法定处理。对于“平安纸”的订立,杨金娜律师建议,事主可以在平安纸上明确载明自己在XXXX房产中的份额归XX继承。

房屋遗产如何继承

据合富房地产服务中心资深经理梁文耀表示,目前就产权人去世的房屋继承途径,一共有两种:一种是继承人直接去不动产登记中心办理房产继承,无中间费用;另一种途径则是去公证处办理继承公证,再去不动产登记中心办理房屋继承,费用约为房屋评估1.6%~1.8%。梁文耀表示,产权人去世后,直接去不动产登记中心办理房屋继承的情况,适合继承顺序清晰且无纠纷的情形,继承人准备好死亡证、身份证复印件(已故者的身份资料)、结婚证、街道或原单位开具的亲属证明,

父母、配偶、子女(身份证和户口簿),不动产登记,查册表等资料,即可直接前往不动产登记中心即可办理。

如果继承顺序较为复杂,继承人散落在各地,则适合到公证处办理继承公证,公证处会就已故者的亲属关系确立遗产的继承和分配,不能前往办理房产继承的也可以在公证处一并办理委托公证。公证处长期办理此类遗产继承的公证,在公证处现场有专人接待和指导。

据梁文耀透露,如果继承人所继承的房屋份额不超过50%,不计入限购套数,免受日后房屋限购政策的影响。举例说,如果一个房屋由两个人继承,两个人名下各有一套和两套物业,假设A君名下有一套,B君名下有两套物业,两人根据继承顺序可以各获得50%的房产份额,两人最好协商,A君获得49%的份额,B君获得51%的份额。日后A君的家庭希望购房,该家庭的套数不受这个49%份额的房屋套数影响。

接手“隐形共有”的房屋会不会有麻烦

汇瀚按揭业务总监何志雄告诉笔者,针对金先生的案例,目前不动产登记中心对“隐形共有”有两种处理办法。对于一手房改房,出售时必须配偶先去签字,无论这位配偶有没有在房产证上“落名”。而对于商品房,则遵循物权登记的原则,谁拥有就谁有权处置。交易物件时不需要提供配偶资料。在这类房屋出售时,大部分银行都需要业主配偶在按揭合同上签名,就是为了防范“隐形共有”单方向出售的纠纷。

购房者一不留心就可能买到“隐形共有”的房屋,何志雄认为,即使房屋日后有原业主之间的纠纷,只要新买家被确认为“善意第三方”,物权不会因官司而有所改变,但他建议双方应该真实报价,以免日后因为作价低于市场价而不被认为是“善意第三方”。

房屋通过继承而重新出证,在不动产证的房产来源一般会写上“继承”二字。何志雄表示,大部分购房者对于来源为继承的房屋都不会特别忌讳,部分看楼者会问房屋来源,有经国会主动告知。他建议对房屋来源有忌讳的人士可以到派出所、管理处或街坊、保安处进行询问。

郑州:水电气暖同步过户

张浩然

新华社记者从河南省郑州市不动产登记中心获悉,郑州市不动产登记中心“水电气暖同步过户”功能已于近日正式上线运行。该中心可支持燃气、暖气在房屋过户时一并过户,电力、自来水同步过户也将在近期实现。

据介绍,郑州市不动产登记各业务大厅已经部署“水电气暖”业务窗口。通过郑州市数字办大数据交换平台,市民在办理房屋过户的同时,相关信息

将同步至“水电气暖”业务系统,在网上完成同步过户,免去了此前分别前往“水电气暖”营业网点进行过户的周折。

目前,燃气和暖气通过不动产官方微信申请过户的功能已正式启用,燃气过户可覆盖郑州市本级(不含县区),暖气用户除郑州高新区及经开区部分区域不能实现外,市本级大部分地区均可办理。此外,电力部门目前也已完成相应功能开发,自来水部门的过户模块也正在加紧调试中,将于近期上线。

南昌:违规提取住房公积金将记诚信档案

余贤红

南昌住房公积金管理中心近日发布通告,将与公安等部门联手,将违规提取、使用住房公积金的行为记入相关机构和个人的诚信档案,并依法予以查处。

新华社记者了解到,目前南昌住房公积金账户信息已实现与民政、公安、房产等部门的信息共享,账户人真实身份信息可“一键查询”。接下来,南昌住房公积金管

理中心将进一步通过推进部门信息共享,建立跨地协查机制等举措提高核査、摸排清理效率。

南昌住房公积金管理中心介绍,职工违规提取、使用住房公积金的行为将记入诚信档案,并严格依法予以查处。同时,在一定时间范围内限制其使用住房公积金。涉案人员属党政机关、事业单位、国有企业职工的,还将通报其所在单位纪检监察机构。

广东推出“存房养老”

耿旭静

2030年,我国60岁以上的老年人口将超过3.5亿,占比25%。助力老有所养,建行全面布局养老产业,近日,中国建设银行广州分行、建信养老金管理有限责任公司、广东建融住房与广州越秀养老产业投资控股有限公司等6家养老机构分别签署战略合作协议,正式在广东地区推出“存房+养老”的养老新模式。由建设银行与其他单位合作共建的“住房养老金融产品实验室”和“建信安心养老基地”揭牌成立。

养老基地签约60多家机构

2016年底,我国60岁以上的老年人口已经突破2.3亿,占比16.7%。2030年,我国60岁以上的老年人口将超过3.5亿,占比25%。据有关人士介绍,“在北上广等一线城市,目前老龄化比例高,再过几年,不到3人就有一个人老人。养老产业是朝阳产业,养老业的春天来了。”业内人士表示。

七成存房曾为空置房

据悉,目前国内对利用房屋来构建养老生活保障已经做了许多探索,形成了多种多样以房养老模式。

建设银行广州分行相关人士表示:“存房+养老”模式通过把金融机构、养老机构、租赁企业的优势互补,克服了传统以房养老模式的缺陷。据建行广州分行有关负责人介绍,“存房+养老”模式是建设银行将“存房”业务融入养老市场,专注养老事业打造的新模式。老人或子女可以将房子存在建行,获得一次性或分期资金。而建设银行则会给存房老人推荐符合条件的合作机构养老公寓,利用“存房”资金及资产管理收益支付养老公寓费用。而养老机构会为长者提供养老规划、旅居养老、健康管理、医疗服务、养老金融管理等,确保老年

生活改善。在后端引入专业租赁公司开展住房租赁运营。

建设银行广州分行行长邓波表示,住房租赁战略是建设银行推出的“三大战略”之一,通过与养老结合,将解决养老痛点问题,探索养老新思路、新路子,助推养老事业发展。此次推出“存房+养老”模式,使金融机构、养老机构、租赁企业各自的比较优势得到充分发挥,为社会提供了养老综合金融解决方案,实现多方共赢。

据建信养老金管理有限责任公司有关负责人介绍,“建信安心养老基地”是广东首个安心养老基地,该公司已与60多家养老机构签订合作协议,有15000套养老房源可供老人选择。

据了解,目前建行广州分行住房租赁业务已经全面铺开,全市254个网点受理全覆