



工期延误谁赔？空气质量不达标怎么办？隐蔽工程保修几年？

浙江首个官方家装合同文本发布

日前,由省工商局、省消保委、省建筑装饰行业协会共同制定的《浙江省家庭居室装饰装修施工合同(示范文本)》(以下简称《浙江省家装合同(示范文本)》)新鲜出炉。这是浙江省首次出台家装施工合同示范文本,在全国也走在前列。

该合同文本适用于除全装修住宅以外的家庭居室装饰装修(含旧房翻新、二手房装修)工程。

与此同时,在经过法务、技术、管理、设计等多方专业人员的调研、论证下,编制的《浙江省家装合同(示范文本)》拥有许多亮点。

亮点一:工期延误之责,有依有据

《浙江省家装合同(示范文本)》约定:当出现工程量变化及设计变更、不可抗力等原因时,经甲乙双方确认,工期相应顺延;

因甲方未按约定完成其应负责的工作影响工期的,工期顺延;因甲方提供的材料质量不合格而影响工程质量的,返工费用由甲方承担,工期顺延;甲方未按期支付工程款,合同工期相应顺延;

因乙方责任不能按时开工或无故中途停工而耽误工期的,工期不顺延;因乙方原因造成工程质量存在问题的,返工费用由乙方承担,工期不顺延。

亮点二:防范工伤意外,购买工程保险

《浙江省家装合同(示范文本)》约定:乙方在施工期间应加强安全生产,文明施工,凡发生工伤及死亡事故均由乙方自行负责;

为防范工程意外发生的损失,应购买工程保险,工程保险费用由甲方办理并支付,若甲方委托乙方办理,费用由甲方承担。

亮点三:检测空气质量,保证安心居住

《浙江省家装合同(示范文本)》约定:如甲方要求进行室内环境质量检测,应在工程完工7天以后、交付使用以前,由甲方(或委托乙方)组织安排相关部门认可、具有室内环境质量检测资格的机构进行检测,检测费用由甲方负担。室内环境质量验收合格后,方可投入使用。

若检测不合格,视其原因对发生的治理费用及再次检测费用按下列情况确定双方承担责任的大小:1、乙方包公、包料的由乙方完全承担;甲方提供材料的由甲方完全承担;甲乙双方共同提供材料的,由甲乙双方提供影响室内环境材料的比例相应承担。

亮点四:水电隐蔽工程,保修期达8年

《浙江省家装合同(示范文本)》约定:工程自验收合格双方签字之日

起,埋设在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的保修期8年,包括有防水要求的厨房、卫生间、地下室和外墙面的防渗漏的部位。

亮点五:8个合同附件,涵盖施工全过程

《浙江省家装合同(示范文本)》最后一条约定了相关的8个合同附件,包括:装饰施工内容表、工程预算清单、甲方提供材料设备表、工程主材报价单、工程项目变更单、工程质量验收单、工程结算单、工程保修单。这8份合同附件,均要求甲乙双方签名及具体签署日期。

这8个附件是约束不良装修公司的利器,例如在甲方提供材料、设备表中,明确规定需要约定材料或设备名称、品牌、规格型号、质量等级、单位、数量、送达时间、送达地点以及备注,让装修公司所有的材料设备都透明化、公开化,使得流程上无漏洞可钻。

除了这些亮点,《浙江省家装合同(示范文本)》对违约责任也有详细明确的规定,从工程逾期、拆改房屋结构、用工用料等多个方面,维护甲乙双方的权益,将化解矛盾最小化与履约平阶化。

据《钱江晚报》

判断户型好不好

懂得基本标准很重要



除了要挑选地段和比价格,在选择一手房的时候还要看户型怎么样。房子户型的好与坏也将直接关系到居住体验的好坏。怎么看房子的户型呢?但判断户型好坏,还是有些基本标准的。

好户型的基本标准

房子的户型要好,晴朗的天气,白天所有房间是都不需要开灯也会光照很充足;往房间里摆放了最基本尺寸的家具,是不会妨碍人走动的;不借助任何通风的设备也能自然的通风。通常来说要有以下五条最基本的标准:

整体形状是方正的

整体形状是方正的意思就是,并不是整套的房子是一个完整的正方形或者长方形,而是每一个房间和功能的区域形状是一个方正的矩形。同时整套房子看起来也大致是个一个矩形,同时是会允许有一些溢出来的边角。

偏大面宽、偏小进深

面宽直接关系到房间的宽阔度和房间里家具的摆放,同时考虑到自然采光的范围。如果房间进深偏大,光线从窗外投射进来经过漫反射,仍然照不到离窗较远的区域,白天仍然需要灯光照明。

没有暗间

暗间除了无法自然采光,通风也是大问题。现在的新房如果有暗间,多数被安排在卫生间。没有窗户的卫生间,除湿、通风完全要依赖排风设备,采光照明完全依靠室内灯光。节能环保还在其次,关键是卫生间是一套房子里最潮湿的房间,除湿不利会影响人的健康。

房间大小适中

房间越大越好?当然不是。房间太小会让人感觉压抑、不舒服,但是单个房间太大会感觉空旷。太大的卧室难以营造温馨感,又浪费面积;客厅太大会显得空旷而有隔阂感。另外,设计时,在整套房子面积确定的前提下,某个房间面积太大,可能还需要将另外一个空间设计得偏小。

动线合理

动线合理的标准有些抽象,较难概括,需要在看户型图、样板房之前,对居住活动线就比较熟悉才能判断。动线合理的户型,在房间里活动,彼此的行动不会互相干扰。人们在房间里做事情、走动,也符合生活习惯,不容易出错和出意外。

高层住宅的中高区空气流动快,而南北通透户型是出于对流通风的考虑而设计的,因此,买高层住宅,南北通透型和全南户型都能比较好地通风。但总高6层及以下的多层住宅,选南北通透户型才能更好地通风,尤其较低楼层要更多考虑南北通透的户型。如果想要更多阳光照射,又想通风良好,可以考虑买高层住宅中高区的全南户型。

当然,只看这些,还不能判断户型的好坏。如果离开面积的因素评价户型,也是不够理性的。好户型就是能让里面的人住得舒适,住得方便,而不同面积的房子,业主的居住需求也一定相同。总的来说,小户型因为面积小,业主需要在较小的面积里尽可能利用空间,完成各种居住功能。因此,户型设计尽量不浪费面积,功能区域能相互借用,对这类户型来说非常重要。而大户型的室内空间宽阔,对利用率的要求就较低,但居住人口可能较多,在户型的私密性、功能区域的精确划分、功能的齐全等方面的要求就更多也更高。

怎么看房子的户型的好坏,其实是要根据你的需求,以及周边的情况一起结合,才能在适合你的条件下选出好的户型。

置业讲堂



离婚分房很复杂

看看这些知识吧！

对普通老百姓来说,夫妻之间最重要的共同财产莫过于房产了。一旦婚姻走到尽头,房产就会成为争议的焦点。这也是很多人纠结的话题——到底要不要在房本上加配偶的名字?其实,加不加名字,并没有那么重要。

法院认定夫妻财产的一个原则就是:婚前取得的为个人财产,婚后取得的为夫妻共同财产。离婚时,个人财产归个人,共同财产一般一人一半。但在实践中,情况却复杂得多,以下这些问题,有关离婚分房的知识都有了。

Q:夫妻一方婚前支付全额房款,婚后取得房产证,这个房子怎么认定?
A:这个房子属于购房一方的婚前财产。

Q:夫妻一方婚前支付了首付款,婚后继续支付按揭,房子如何处理?

A:离婚时,法院一般会将房子判给购房的一方,婚后按揭部分及相对应房产增值部分,由购房一方对另一方进行补偿。补偿数额可以按以下公式计算:〔婚后还贷本息总额(购买时房价+应还贷款利息总额)〕÷离婚时房价×2。

举个例子:

男方婚前购买房子,房价100万元,首付30万元(按揭利息总额为50万元),婚后按揭支付了10万元,离婚时房子市场价200万元。

法院一般会这样处理:1.房子归男方;2.男方应补偿女方金额为:10/(100+50)×200/2=6.67(万元)。跟加不加名字没有关系。

Q:夫妻一方父母出资购买房产,登记在一方的名下,这个房子如何认定?

A:不管出资发生在婚前还是婚后,均视为父母对一方的赠与,这个房子属于个人财产。

Q:夫妻一方父母出资购买房产,登记在非子女方或者夫妻双方名下,这个房子如何认定?

A:这种情形下,视为父母对夫妻双方的赠与,属于夫妻共同财产。这个跟加不加名字是有关系。

Q:夫妻出资,参加一方父母的房改,房产登记在父母名下,这个房子怎么认定?

A:该房产属于父母。

Q:夫妻出资,参加一方父母的房改,房产登记在该夫妻一方的名下,这个房子怎么认定?

A:这种情况极少。该房视为父母对夫妻一方的赠与,房产作为夫妻一方的个人财产。

Q:夫妻出资,参加一方父母的房改,房产登记在夫妻双方的名下,这个房子怎么认定?

A:该房视为父母对夫妻双方的赠与,房产属于夫妻共同财产。

Q:夫妻一方婚前购买的房子,在婚后将该房变卖,又以该房款购买了新房,登记在一方的名下,这个房子还是不是个人财产?

A:原来的房子属于婚前个人财产,卖出后购买新的房产,只是个人财产的形态发生了变化,所有权不发生变化,还是属于一方的个人财产。

Q:夫妻一方擅自出售夫妻共同财产,如何认定其效力?

A:只有同时满足下列三个条件,出售行为有效:1.买家为善意购买,即并非恶意串通;2.买家支付合理对价,即按照市场价支付了房款;3.已经办理登记手续。只要一个条件不满足,买卖行为无效。

Q:夫妻一方偷偷地给第三者购买房产,登记在第三者名下,另一方能否要回房产?

A:这种情况属于擅自处置夫妻共同财产,损害另一方的财产权,另一方可以要回房产。

Q:离婚协议约定将房产归子女所有,离婚后,一方拒绝过户,要求撤销赠与,能否得到法院支持?

A:协议离婚时夫妻双方达成将房产赠与子女的条款,与解除婚姻关系密不可分,在双方当事人已经达成协议离婚的情况下,一方反悔请求撤销赠与条款的,人民法院经审查没有发现欺诈、胁迫情形的,应当判决驳回其诉讼请求。

(彭丽明 整理)

