买菜如何不吃亏 假药怎么能识别

今天这四个时段,登录 http://tv.dsqq.cn/,或拨打 96060,与 6 位专家直接聊

牛百叶用化学药水浸白、铅粉和水泥掺进冬虫夏草根部、问题橘子用乙烯等化合物催熟;从辣椒制品到“红心”鸭蛋,甚至到唇膏、口红,均已出现“苏丹红”身影……民以食为天,今天来自食品药品、质量技术监督局、南京市商贸局副食品流通处、菜场领域的 6 位专家,将做客都市圈圈网视频栏目(http://tv.dsqq.cn/),与大家一起关注食品、药品安全

【第一场】9:30~10:30

主题:如何识别假药?药监局来教你

嘉宾:董媚,江苏省食品药品监管局稽查局科长

徐厚明 江苏省食品药品监管局认证审评中心科长

每次去药店,药师大多不在岗,药品购进和验收谁来检验、怎么保障老百姓的安全?现在有很多公司先赠药,网上又查不到,是不是伪劣产品?老百姓应该如何识别假药呢?今天,两位专家会一一为大家指点迷津。

【第二场】10:45~11:45

主题:遇到质量问题怎么办?向 12365 举报

嘉宾:许金云,南京市质量技术监督局 12365 举报投诉中心常务副主任

常晟 南京市质量技术监督局 12365 举报投诉中心工作人员

众所周知,工商有 12315 消费者申诉举报指挥中心,质监部门则是 12365 举报投诉中心,你知道二者职能的区别到底在哪里?消费者遇到质量问题,如何进行投诉,具体流程怎样?两位专家会给你一个明确答案。

【第三场】14:00~15:00

主题:关心“菜篮子”问题?请往这边看

嘉宾 文新宇,南京市商贸局副食品流通处处长

大家一定很关心肉制品安全,以及菜价等问题。今天,问了专家,就能明白、放心消费。

【第四场】15:15:~16:15

主题:希望买菜不吃亏?赶紧来提问

嘉宾:陈一顺,科巷菜场办公室主任

天天买菜的你,知道怎样识别蔬菜新鲜度么?怎样破解菜贩“缩位计价”的诡伎俩?与菜贩打了二十年交道的陈主任教你几招!

快报记者 钟晓敏

南京市房产局相关负责人昨做客都市圈圈网现场支招

买房千万小心“霸王合同”

房价这么高,买一套不容易,但买房也有一堆“烦恼”,怎么解决这些烦恼事呢?昨天南京市房产局产权市场处相关负责人做客都市圈圈网,就怎么买到称心房、开发商逾期交房怎么办、签订买房合同要注意哪些问题等进行了详细解答。





专家在线回答问题 快报记者 泱波 摄

【商品房】

防范霸王条款,购房合同要看仔细

老百姓买房时,开发商常常强硬地拿出一份“霸王合同”,买房人只要挨个签字就行了,碰到这种情况,买房人该如何处理?南京市房产局产权市场处商品房管理科副科长董军说:“在预售合同里面,很多都是格式条款,作为购房人来讲,你到售楼处后,要对合同有充分的了解,我们是要求开发企业在售楼现场,把合同做一个公示。”买房人觉得有不合理的,可以和开发商协商,明显对老百姓来说是霸王条款,可以要求开发企业进行修改。

“有老百姓说,他当时买房子时间很紧,五分钟就把合同签了,这实际上是对自己不负责任,消费者应该有充分的时间阅读合同、理解合同,对合同不理解的条款,可以请开发商做一个解释,将来就不会有更多的合同纠纷,所以我们建议消费者要有充分的时间阅读合同。”

董军说,比方某个楼盘项目设定了土地抵押,权利瑕疵下面会有一个选项,必须要打钩,如果不打钩就存在欺骗消费者的行为,“如果开发商因为权利瑕疵没有告知买房人,在退房的时候,可以主张双倍赔偿”。

面积误差致多缴税,可要求开发商承担

网友:我买房时为了将面积控制在 144 平方米之内(普通住房,可以少缴契税),当时就买了面积标注为 135.77 平方米的房子,结果最后确定下来后,房子的面积变成了 144.35 平方米,房子一下子变成了非普通商品房,这种情况怎么办?

董军:预售的商品房,根据图纸预测面积和实测面积肯定有一定的差别,通过合同的约定,这个差别在哪一个范围内,可以进行多退少补。根据现在的商品房销售管理办法,允许有这个误差,双方可以选择误差,但一般不能超过正负 3%,超过 3%的部分就白送给消费者。另外,因为超过面积需要多缴纳的税费,可以要求由开发企业承担。

【二手房】

中介的佣金,谈多少就是多少

“在购买二手房时,买房人同样要注意合同的签署。”南京市房产局产权市场处存量房管理科副科长李玉清说,二手房买卖涉及到两个合同,一个是和房主直接洽谈的买卖合同,另一个如果有中介公司介入的,还要有买卖的中介合同。在填写合同时,一定要注意相关的条款,比如说房屋价格、房屋税费、佣金收费标准等,否则最后因为税费和佣金谁来支付的问题,会引起纠纷。

李玉清说,在买卖洽谈过程中的一些口头协议内容,也一定要写进中介合同里面,特别是违约责任,“要把每个条款看完以后,买卖双方所有的意思表达反映在合同文本以后再签字”。同时,现在南京二手房买卖的佣金标准是放开的,有一个行业指导价,买卖双方最高各付总房款的 1.2%,但这个标准不是法定价格,“买卖双方可以和中介议定,大家谈多少就是多少”。

最好提前让房主迁户口

网友问:买了一套二手房,可是房主的户口迟迟不迁走,我的户口进不去,怎么找房主讨说法?

李玉清:在签订存量房(二手房)买卖合同的时候,一定要约定好什么时候签户口、什么时候办理交接手续,包括水电、煤气等。现在矛盾最大的是户口问题,买房人在买房的时候,就要提前了解这个房主有没有其他房子、有没有其他地方可以迁出户口。最好是先把户口迁出去,再进行买卖。

房龄缩水了,要提前去查

网友:我明明买了这个房子,房主和我说房龄是 2005 年的,结果交易时,却发现房龄缩水了。

李玉清:房龄应该是房屋的建设年代,有一些卖方很清楚建设年代,有一些卖方自己也不清楚,比如说房改房,单位什么时候建的,他们都不清楚。建议买卖双方对房龄不能确定的,可以到南京市房产局档案馆进行查询。

快报记者 尹晓波

房屋质量有问题?拨84595754投诉!

开发商要交房了,房子问题真还不少,怎么找开发商维权呢?新房交付时,又都有哪些“毛病”呢?昨天南京市建筑安装工程质量监督站副站长沈中标现场“支招”。

“渗水、外墙渗透,厨房、卫生间的渗透,对业主的生活都会造成一些影响。”沈中标说,而这些问题,和房屋墙面开裂、空鼓、“大小头”等毛病一样,都属于房屋的通病,比如对房间里面的尺寸进行检查,是不是方正,是不是有不均衡的“大小头”,净高里面是不是有高低差等等。

沈中标说,根据他们实行的分户验收(一房一验)情况统计,这些房屋的质量通病占到了 2/3 的比例,对房屋结构安全没有什么影响,但在使用上又有一些影响。通过质量监督部门分户验收检查,基本上可以控制 90%以上的质量问题。但也不能说一点问题都没有,买房人可以进行投诉,南京市建筑安装工程质量监督站质量的对外咨询投诉电话为 84595754。

网友:我买的新房,装修的时候,发现顶棚倾斜,倾斜程度有 5 厘米,这个算房屋质量问题吗?

沈中标:按照分户验收制度的规定,倾斜的最大值不能超过 2 厘米,这个超过 5 厘米肯定已经超过标准了,是一个比较大的质量缺陷。建议业主通过三种途径解决:1.找开发商按照合同进行协商;2.找主管工程质量的建设机构进行投诉,确定责任后再行处理;3.如果还解决不了,可以通过法律途径解决。

快报记者 尹晓波

住宅物业费每月最高1.9元/m²

拿了房子后,小区的物业纠纷还有一大堆在等着呢。昨天南京市房产局物业办物业科副科长张汛石来到快报“3·15”视频维权现场,对物业收费、业主纠纷等一些热点问题进行了解读。

物业费每月最便宜 0.35 元/m²

很多老百姓拿了房子以后,就面临着交纳物业服务费的问题,这个费用怎么收呢?张汛石说,正常新商品房小区在交付之后,小区住宅面积在 5 万平方米以上的,必须通过公开招标确定物业服务企业,这时候就面临着预交物业费的问题。

“一般业主交纳的物业费不得超过半年以上时间,也就是 6 个月的服务费。”张汛石说,开发商在做前期招标的时候,就要按照物业服务的服务等级收费标准来招标,现在南京施行的是菜单式的服务等级收费规定,共分五个等级,“以住宅类为例,最便宜是每个月 0.35 元/平方米,最高的是每个月 1.9 元/平方米”。

业主可通过业主大会维权

业主以后要维权,还要赶快通过召开业主大会、选举成立业委会等形式来开展。比如说这个小区业主总共有 800 户,住进去有 200 户,或者住进去 700 户,在召开业主大会、成立业委会方面怎么确定呢?

张汛石说,一般条件是“物业区域业主入住一年以上或入住人数达到一半以上,就可以到当地行政主管部门和当地政府申请召开业主大会”,申请人可以由开发建设单位牵头,也可以由五名以上的业主联名到当地街道申请召开。

“一个生效的业主大会,需要有过半的户主参加(包括有二分之一以上的业主专有面积,‘双 1/2’原则)这个会才能生效。通过某一项决议的时候,也是要过半数以上同意,比如说 1000 户业主,要有 501 户参加,而每个生效的决议,也必须要获得 501 以上的票权,这可以通过书面投票的形式来完成。”

家里被偷,物业承担什么责任?

网友问:去年 9 月份,房屋交付之后,没有入住,房子还是毛坯房,可最近去看,电线都被偷光了,物业说他们只对公共部分负责,对业主家里面所负的责任很小,怎么办?

张汛石:可以查一下在物业合同里面有没有对家庭财产保险和保全的责任,但是很少有物业合同里面这样约定的。碰到这种事,如果要确定责任,就要业主举证物业管理的不到位。也可以到警方那边了解一下,看看物业承担多少责任,再起诉物业公司。

快报记者 尹晓波