购房问答

生活百科知识
青苹果电子图书系列

购 房 问 答

Green Apple Data Center

前 言

购房，是中国老百姓生活中的一件大大事，也是最令人头疼的一件难事、烦心事。富裕起来的中国老百姓已经把购房的梦想转化为现实，个人住房消费已经在老百姓的生活中启动，随着国家取消福利分房，住房改革的进一步深化，相关税收政策、金融政策的实施。消费者对于商品房的需求量会大幅增加。商品房、经济适用房会成为消费者购房的首选。百姓的居住观念更新将由原来的“ 人适应房 ”逐步转化为“ 房适应人 ”, 老百姓的居住条件不断改善，更加适应人们的个性化需求。

房屋作为一种特殊的商品，既有不言而喻的使用价值，也有保值增值的投资价值。购买房屋消费是一个家庭的最大支出。它不仅要花掉十几年甚至几十年的积蓄，还得预支未来的收入。

另外，我国的房地产市场还属于刚刚发展的初级阶段，但发展速度很快。面对迅速发展的房地产市场，各地方的相关法律法规没有及时跟上。因此造成了有些开发商在巨大利润的驱动下，利用法律法规的不健全不完善，制造种种理由来损害消费者的利益。使有些消费者蒙受巨大的经济损失和精神伤害。为了帮助大家在购房时能够购买称心如意物有所值的房子，避免不必要的纠纷我们特意编写了此书。

本书重点帮助普通老百姓在购房消费时，能够了解购房

Green Apple Data Center

的基本问题、购房程序、洽谈的方式、合同的签订、贷款的手续和应注意的问题；了解购房之后的物业管理、纠纷的解决等等。

在本书的编写过程中虽然我们广泛地搜集和分析资料，但仍难免存在不足之处，殷切希望读者提出宝贵意见，以便我们日后完善。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”愿每一位购房者都能买到称心如意的房子。

本书编委会

2002．6

Green Apple Data Center

目　　录

一、购房基础知识 1
1．什么是商品房？ 1
2．什么是经济适用房？ 1
3．什么是安居房？ 1
4．什么是集资房？ 2
5．什么是小康住宅？ 2
6．什么叫公寓式住宅？ 3
7．什么是解困房？ 4
8．如何区别别墅、公寓？ 4
9．如何区分复式、跃层式、错层式？ 5
10．什么是住宅的户型？ 6
11．什么是住宅的使用面积与建筑面积？ 7
12．房屋的建筑面积怎样算？ 7
13．哪些建筑不应算为建筑面积？ 9
14．房屋的销售面积如何计算？ 10
二、购房选位置 12
15．如何了解城市规划与建设？ 12
16．如何了解各种位置的特点？ 14
17．如何判断某处位置的交通情况？ 16
18．如何了解某处位置的生活服务设施？ 17
19．如何考察市政服务状况？ 19
20．如何考查环境状况？ 19

Green Apple Data Center

21．如何了解社会风气与治安状况？ 22
22．如何了解居住区规模与档次？ 23
23．怎么才称得上算是好位置？ 25
24．如何挑个有风景的房子？ 26
25．如何选择房产周围的学校？ 26
26．如何选择位置？ 28
三、挑房子 29
27．怎样寻找房源信息哪些？ 29
28．选房八大标准指的是什么？ 34
29．看房十二招指的是什么？ 36
30．怎样选择复式住宅？ 37
31．挑选户型的原则是什么？ 39
32．怎样选择户型？ 40
33．怎样判断房子好坏？ 41
34．购现房好还是购期房好？ 44
35．多层好还是高层好？ 45
36．多层住宅哪层好？ 46
37．怎样选择高层？ 47
38．怎样选底层和顶层？ 49
39．怎样评价房屋的抗震性能？ 50
40．如何选择房间高度？ 51
41．怎样看待采光条件？ 53
42．怎样选择朝向？ 53
43．怎样选格局？ 54
44．为什么要看毛坯房？ 56

Green Apple Data Center

45．为什么不能完全相信样板间？ 56
46．商品房十大趋势有哪些？ 58
47．怎样从工地管理看质量？ 60
48．买哪三种房子要小心？ 61
49．怎样购得实惠房？ 62
50．怎么看住宅的保值、增值？ 64
51．房屋质量有哪些方面的表现？ 65
52．常见的房屋质量问题有哪些？ 67
53．如何对房屋质量进行堪查？ 69
54．购房者需特别注意哪些问题？ 71
四、购房审查法律手续 73
55．何谓“五证”？ 73
56．哪些房屋不能买卖？ 74
57．什么叫房地产产权？ 74
58．各种物业的土地使用年限有多久？ 75
59．农村土地住宅合法吗？ 75
60．什么是个人产权房？ 76
61．什么是有限产权房？ 76
62．什么是单位产权房？ 76
63．什么是使用权房？ 76
64．怎样取得房屋产权？ 76
65．“集资建房”可以买吗？ 77
66．售房方有哪些常见违约情况？ 77
67．什么是《质检合格证》？ 78
五、购房谈价钱 79

Green Apple Data Center

68．房价由哪些费用构成？ 79
69．房价受哪些因素的影响？ 80
70．房价谈判有什么技巧？ 84
71．房价中的价外因素有哪些？ 86
72．怎样量力而行定房价？ 87
73．买房怎样杀价？ 88
74．售房者有那些“陷阱”？ 90
75．谈判前的准备有哪些？ 92
76．怎样洞悉开发商的心理？ 93
77．如何了解楼价？ 95
78．对消费者有哪些忠告？ 98
六、协商签订购房合同 100
79．如何区分定金与订金？ 100
80．交定金要注意什么问题？ 101
81．什么是《认购书》？ 103
82．如何签订《房屋认购书》？ 105
83．购房合同标准文本有哪些？ 106
84．购房合同有哪些基本要求？ 107
85．什么是合同主体资格？ 111
86．签期房合同须注意什么？ 113
87．什么样的购房合同为无效合同？ 115
88．常见的“合同陷井”有哪些？ 115
89．订定预售合同应注意哪些问题？ 121
90．如何选择购房合同的版本？ 123
91．如何签订正式购房合同？ 124

Green Apple Data Center

92．应注意哪些补充协议的签订？ 127
七、购房交付使用 130
93．入住的基本条件是什么？ 130
94．入住的程序有哪些？ 130
95．如何办理产权登记过户？ 131
96．如何办房产公证？ 133
97．如何领产权证手续？ 133
98．接房如何验“两书”？ 134
99．购房者如何交款？ 136
八、居住与物业管理 138
100．如何选择好的物业管理公司？ 138
101．业主“被宰”怎么办？ 141
102．物业管理的收费标准有哪些？ 142
103．管理费单价怎么计算？ 144
104．如何处理与物业管理公司的关系？ 145
105．物业管理的合同怎样签订？ 149
106．物业管理公司是否尽职？ 151
107．产权证丢失后要如何办理？ 153
108．物业管理的专项服务内容有哪些？ 154
109．在物业管理中住户有哪些权利和义务？ 155
110．业主在法律上享有哪些权利？ 156
111．什么是业主公约？ 158
112．什么是业主大会？ 159
113．什么是业主委员会？ 161
114．业主委员会有哪些权利？ 162

Green Apple Data Center

115．业主委员会有哪些义务？ 162
116．业主委员会如何监督物业管理企业的财务开支? 163
117．物业管理企业有哪些权利？ 165
118．物业管理企业有哪些义务？ 165
119．物业管理企业与各专业主管部门的职现是如何划分的？ 166
120．物业理公司对哪些违反规度的行为有权以制止? 168
121．什么是物业管理收费？ 169
122．公共性服务收费是如何构成和测算的？ 170
123．普通住宅和高档住宅怎样收费？ 174
124．房屋租金是否可以抵消物业管理费？ 174
125．物业管理企业是否可以预收物业管理费？ 174
126．何种情况下要交保安费？ 175
127．特约服务收费是如何规定的？ 175
128．物业管理企业何时开始收取物业管理费？ 175
129．在计算物业管理费时，计费面积以什么为准？ . 175
130．公共区域内的照明费用谁来负担？ 175
131．低层住户是否应承担电梯费用？ 176
132．住户装修时是否应交纳装修押金？ 176
133．对不同类型住宅小区的收费都有哪些政策规定? 176
134．物业管理收费中有哪些不合理的花样？ 177
135．什么是公众代办性服务收费？ 178
136．出现物业管理服务收费纠纷怎么办？ 178
137．物业管理公司与产权人发生收费纠纷怎么办？ . 179
138．什么是共用设施设备的维修基金？ 179

Green Apple Data Center

139．小区共用设施维修费包括哪些维修项目？ 180
140．如何对售后公房进行维修、养护、管理？ 180
141．建筑安装工程保修的期限是多久？ 182
142．职工出售公房，已交纳的维修基金如何处理？ . 182
143．新建房屋在保修期内外的修缮责任如何划分？ . 182
144．维修基金容易出现哪些问题？ 183
145．物业管理公司与业主的维修责任应如何划分？ . 184
146．维修养护不及时物业管理公司应承担什么责任? 184
147．房改房的楼顶漏水，谁负责维修？ 185
148．物业管理人员在紧急情况下是否有权破门而入? 186
九、家庭装修基础知识 188
149．为什么要进行家庭室内装饰设计？ 188
150．如何与设计师沟通？ 189
151．家庭装修有哪些禁忌？ 190
152．室内装饰设计有哪些误区？ 191
153．为什么家居布置宜简不宜繁？ 192
154．居室的色彩表现在哪些方面？ 194
155．怎样使家居装饰色彩和谐？ 194
156．怎样把握现代家居装修的格调？ 195
157．家庭装修越豪华越好吗？ 197
158．如何充分利用室内空间？ 198
159．调整室内空间有哪些方式？ 199
160．怎样使室内空间变高？ 201
161．家装中“环保”体现在哪里？ 202
162．装修污染对身体有何危害？ 205

Green Apple Data Center

163．室内空气中的甲醛从何而来？ 206
164．怎样防止甲醛超标？ 207
165．装修不安全隐患有哪些？ 208
166．装修怎样才能没污染？ 210
167．怎样享受安全装修？ 212
168．绿色住宅的标准是什么？ 213
169．家居怎样布电线？ 214
170．怎样选择不同开启方式的门？ 216
171．如何选择不同材料的门？ 218
172．如何选择门柄、门锁等物件？ 220
173．怎样装饰居室墙面？ 222
174．怎样选择装饰织物？ 224
175．怎样选择壁纸？ 225
176．怎样选用瓷砖？ 226
177．怎样装饰玄关？ 227
178．怎样装饰走廊？ 229
179．怎样装饰个性化起居室？ 230
180．怎样装饰书房？ 232
181．怎样装饰厨房？ 233
182．怎样装饰家庭卫生间？ 235
183．怎样选用坐便器？ 236
十、住房制度改革 238
184．什么是住宅的市场价、成本价、标准价？ 238
185．什么是房改房？ 239
186．购买公有住房和购买商品房有何区别？ 239

Green Apple Data Center

187．对经济适用住房的出售和购买有何规定？ 240
188．购买经济适用住房要注意哪些问题？ 241
189．什么是廉租住房？ 242
190．如何申请承租廉租住房？租房后有何规定？ 242
191．如何划分高、中、低档收入线？ 243
192．什么是“新房新制度”与“老房老办法”？ 244
193．国家对于出售公有住宅有哪些政策规定？ 245
194．哪些公有住房不得进行房改售房？ 246
195．职工购买公有住房的面积是否有限制？ 246
196．职工购买公有住房时购房时间如何计算？ 247
197．为什么房改售房工龄折扣算到建立公积金之前? 247
198．以标准价购房，如何优惠？ 248
199．购买公有住房、职工离异或丧偶如何计算工龄? 249
200．夫妻双方可以分别享受工龄优惠购房吗？ 249
201．以标准价购买的公有住房如何补交成本价？ 250
202．购买公有住房需交和免交哪些税费？ 251
203．已经以成本价购买房屋的家庭，能否另行购买住房？ 251
204．第二次补差的住房能否再以成本价购买？ 252
205．以成本价购买的公有住房产权归谁？ 252
206．以标准价购买的公有住房产权归谁？ 252
207．如何购买继承的公有住房？ 253
208．购买房改房如何办理产权证？ 254
209．为什么离退职工不再建立住房公积金？ 255
210．夫妻离异后房改房归谁？ 255

Green Apple Data Center

211．实行住房分配货币化就是发放住房补贴吗？ 255
212．住房分配货币有哪几种形式？ 256
213．住房补贴发放办法有哪几种？ 256
214．所有职工都能享受住房补贴吗？ 258
215．买了商品房还能拿住房补贴吗？ 258
216．公有住房面积未达标如何申请住房补贴？ 258
217．一次性住房补贴能否以现金支付？ 260
218．个人领取住房补贴要交个人所得税吗？ 260
十一、住房二级市场篇 262
219．什么是住房的一、二级市场？ 262
220．公房上市出售的前提是什么？ 262
221．公有住房出售了出租应具备哪些条件？ 262
222．对已购公有住房和经济适用住房上市有哪些规定？ 262
223．已购公房和经济适用住房申请上市需提交哪些材料？ 264
224．哪些已购公房和经济适用住房不能上市？ 264
225．集资合作建房能上市出售吗？ 265
226．已购公有住房和经济适用住房上市后收益如何分配？ 265
227．买了公有住房出售好还是租好？ 266
228．在二级市场售房有哪些税费减免政策？ 267
229．如何办理已购公有住房和经济适用住房上市交易手续？ 267
230．存量住房交易程序如何？ 268

Green Apple Data Center

231．住房面积超标的房子上市出售有何规定？ 269
232．为什么擅自改变房屋使用性质的房屋不能上市出售？ 270
233．如何选购二手房？ 270
234．怎样申请二手房抵押贷款？ 274
235．什么样的二手房能上市交易？ 275
236．二手房如何上市买卖？ 276
237．购买二手房时，对房屋产权要注意哪些问题？ . 277
238．购买二手房时，对房屋结构主注意哪些问题？ . 278
239．购买二手房时，对房屋周过环境和设施设备要注意哪些问题？ 278
240．购买二手房时，对房屋的物业管理注意哪些问题？ 279
241．购买二手房时，签订房屋买卖合同要注意哪些问题？ 279
242．已购公房出售价格如何确定？ 281
243．什么是二手房估价？ 281
244．什么样的二手房交易需要进行房地产估价？ 282
245．二手房估价的程序是什么？估价收费标准是多少？ 283
246．如何对二手房买卖进行评估？ 283
247．委托中介机构办理二手房交易有何好处？ 283
248．房改房出售时产权的界定和收益如何处理？ 284
249．如何通过网络买卖二手房？ 284
250．什么是房屋置换？如何在交换网上进行房屋置换？

Green Apple Data Center

……284
251．什么是差价换房？有哪几种形式？……286
252．什么是房屋转换价格的评估？……287
253．为什么二手房交易最好请律师帮忙？……288
254．律师在二手房交易中主要做哪些工作？……289
255．律师在二手房抵押贷款中主要做哪些工作？……290
256．什么是二级市场的担保业务？……291
257．什么是公房使用权的买卖？……291
258．住房使用权的交换必须具备哪些条件？……292
259．互换住房使用权如何办理换房手续？……292
260．什么是公有住房租赁保证金？……293
261．安居住宅如何进入二级市场销售？……293
十二、住房金融 …… 294
262．购房时应缴纳什么税费？……294
263．购房时除了向国家交税外，还应考虑哪些费用？295
264．购房时是否应立即缴纳税费？……295
265．什么是房地产交易中的印花税？……296
266．什么是城市上地税？购房者应如何缴纳？……296
267．土地增值税与购房人是否有关系？……297
268．公有房屋用于出租时如何向政府及有关部门缴纳税费？……298
269．出租的房屋怎样缴纳房产税？……298
270．我国现行的住房贷款分为几种？……299
271．哪些人具备住房按揭贷款条件？……299
272．申请个人住房贷款的程序？……299

Green Apple Data Center

273．怎样向金融机构提出贷款申请？ 299
274．贷款银行审批通过后，还应办理什么手续？ 300
275．个人住房贷款的担保方式有几种？ 300
276．哪些物品可作为抵押物？ 301
277．在办理住房抵押贷款时如何收取法律服务费？ . 302
278．借款人如何偿还银行贷款？ 302
279．遇特殊情况，借款合同如何变更或终止？ 302
280．个人住房贷款的额度、期限和利率？ 303
281．如何依据自己的承受能力选择贷款额度和期限? 303
282．办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险？ . 304
283．办理个人住房抵押贷款后，住房保险有什么规定？ 305
284．房屋抵押后能否继续出售？ 305
285．个人购房贷款中通过银行“按揭”方式与分期付款的方式有什么不同？ 306
286．设定地产抵押时，“房”、“地”可以分开吗？ ... 306
287．拍卖抵押的房地产应办理的手续？ 307
288．怎样办理房地产抵押登记？ 308
289．什么是住房公积金？ 309
290．住房公积金怎样归集？ 309
291．住房公积金由哪些部门管理？ 310
292．如何开设在住房公积金账户？如何设立职工住房公积金账户？ 310
293．住房公积金的汇交方式？ 311
294．职工离职或停薪时住房公积金如何处理？ 311

Green Apple Data Center

295．住房公积金是否可以继承？ 311
296．住房公积金交纳人调离原单位，其公积金如何处理？ 312
297．住房公积金的使用范围？ 312
298．公积金贷款的对象和条件？ 312
299．公积金贷款担保的方式？ 313
300．如何办理个人住房委托贷款手续？ 313
301．遇特殊情况，住房公积金借款合同如何变更和终止？ 314
302．住房公积金借款人如何偿还委托贷款？ 314
303．国家机关个人住房贷款是何种贷款？ 315
304．中央国家机关个人住房贷款担保方式？ 315
305．中央国家机关个人住房贷款的对象和条件？ 315
306．中央国家机关个人住房贷款的额度、期限、利率？ 316
307．如何办理中央国家机关个人住房担保委托贷款手续？ 316
308．用住房公积金管理机构和一般金融机构发放的住房抵押贷款有什么区别？ 317
309．什么是住宅保险？ 318
310．为什么购买住宅保险？ 318
311．哪些损失可列入住房保险的范围？ 318
312．哪些损失保险公司不承担赔偿责任？ 319
313．列入家庭财产保险的住宅保险形式？ 319
314．完整的保险合同应包括哪些内容？ 320

Green Apple Data Center

315．怎样确定房屋财产保险的保险金额？ 320
316．投保房屋受到损失时应怎样办理索赔？ 321
十三、北京市的房屋相关规定 322
317．北京市的小区物业管理委员会如何组建有哪些权利？ 322
318．北京市的小区物业管理委员会有哪些权利？ 323
319．个人交费和产权人交费项目有何不同？ 324
320．北京市对物业管理收费有哪些规定？ 325
321．北京市普通住宅小区收费标准是多少？ 327
322．北京市经济适用房的物业管理收费标准是多少? 329
323．无绿地是否要交绿化费？ 330
324．什么是机动车停车费？ 330
325．大修费如何交纳？ 330
326．中、小修费如何交纳？ 331
327．北京市职工购买现住公房享有哪些优惠政策？ . 332
328．北京市实行住房分配货币化的补贴对象和补贴方式？ 333
329．北京市住房补贴如何计算？ 334
330．北京市住房补贴的面积标准是多少？ 336
331．北京市国家机关如何发放住房补贴？ 336
332．北京市企业单位如何发放住房补贴？ 337
333．北京市的无房户买房时能否申请住房补贴？ 338
334．在京中央和国家机关行政事业单位如何对提租进行补贴？ 339
335．北京市公有住房提租后有哪些减免政策？ 339

Green Apple Data Center

336．北京市已购公房上市出售的程序是什么？ 340
337．北京市已购公房和经济适用住房上市出售时如何交土地出让金？ 342
338．北京市已购公房和经济适用住房上市出售时如何交土地收益？ 342
339．二手房交易中心的税费有哪些？ 343
340．北京市公有住房出售如何收交易手续费？ 343
341．北京市能否用公积金购买二手房？ 344
342．非北京市居民能否购买北京上市公房？ 344
343．公有住房上市时的约定执行什么标准？ 345
344．北京市二手房价如何确定？ 345
十四、购房有关法则 347
345．保障购房者权益可依据哪些法规？ 347
346．购房如何聘请律师？ 349
347．房屋交易后的第一件事是什么？ 350
348．谁是最终责任人？ 352
349．擅自变更设计向谁投诉？ 352
350．《房屋认购书》究竟有无法律效力？ 352
351．对房产中介人有什么规定？ 353
352．购房者何种情况下有权退房？ 354
353．购房如何买保险？ 358
354．买房遇到纠纷怎么办？ 359
355．如何办理产权证？ 361
356．买房如何请律师？ 363
附　录 366

Green Apple Data Center

商品房实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度的规定 366
北京市住房资金管理中心个人住房担保委托贷款办法 369
第一章 总则 369
第二章 贷款对象和条件 370
第三章 贷款额度、期限、利率 370
第四章 贷款程序 371
第五章 贷款的偿还与收回 372
第六章 贷款抵押 374
第七章 贷款质押 375
第八章 借款保证 375
第九章 保险 375
第十章 借款合同的变更和终止 376
第十一章 抵押物和质押物的处分 376
第十二章 其他 377
第十三章 附则 377
中国建设银行北京市分行二手房抵押贷款试行办法 378
第一章 总则 378
第二章 贷款对象和条件 378
第三章 贷款额度、期限和利率 379
第四章 贷款程序 379
第五章 借款使用和偿还 381
第六章 贷款抵押、保险 381
第七章 违约处置 382
第八章 附则 383

Green Apple Data Center

一、购房基础知识

1．什么是商品房？

商品房是指在市场经济条件下，通过出让方式取得寺地使用权后开发建设的房屋，按市场价出售。商品房根据其销售对象的不同，可以分为外销商品房和内销商品房两种。

外销有商品房是由房地产开发企业建设的、取得了外销商品房预（销）售许可证的房屋；外销商品房可以出售给国内外（含港、澳、台）的企业、其他组织和个人。

内销商品房是由房地产开发企业建设的、取得了商品房预（销）预售许可证的房屋；销商品呆以出售给当地企事业单位和居民。

2．什么是经济适用房？

经济适用房是指经批准直接以成本价向中低收入出售而建设的住房，也就是说，在二级市场上，其买卖价格受到政府行政行为的干预或制约。居民购得该类商品房后，如若在三级市场上市交易需具备一定的条件方可进行。

3．什么是安居房？

安居房是以成本价向中低收入家庭出售而建设的住房。它的成本构成是由征地拆迁补偿费、勘察设计费和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金构成。

目前，安居房的出售对象是中代收入家庭以及无房、危房户和住房困难户，其价格受政府指令的制约，且获得的是

Green Apple Data Center

有限产权，房屋不能直接进入房地产市场交易。

4．什么是集资房？

集资房是改变住房建设由国家和单位包的制度，实行政府、单位、个人三方面共同承担，通过筹集资金，进行住房建设的一种房屋。职工个人可按房价全额或部分出资，政府及相差部门在用地、信贷、建材供应、税费等方面给予部分减免。

集资所建住房的权属，按出资比例确定。个人按房价全额出资的，拥有全部产权，个人部分出资的，拥有部分产权。

5．什么是小康住宅？

小康住宅是指实施国家重大科技产业工种“2000年小康型住宅产业工种”项目，由建设部在各大城市指导建设的面向21世纪的住宅。其有十大标准：

①套型面积稍大，配置合理，有较大的起居、炊事、卫生、贮存空间。

②平面布局合理，体现食寝分离、居寝分离的原则，并为住房留有装修改造余地。

③房间采光充足，通风良好，隔音效果和照明水平在现有国内基础标准上提高1~2个等级。

④根据炊事要求，要合理配置成套厨房设备，改善排烟、排油、通风条件、做到冰箱入厨。

⑤合理分隔卫生空间，减少便溺、洗浴、洗衣、化妆、洗脸的相互干扰。

⑥管道集中，水、电、煤气三表出户，增加保安措施，配置电话、闭路电视、空调专用线路。

Green Apple Data Center

⑦设置门斗，方便更衣换鞋；展宽阳台，提供室外休息场所；合理设计过渡空间。

⑧住宅区环境舒适，便于治安防范和噪声综合治理，道路交通组织合理，社区服务设施配套。

⑨垃圾集装化，自行车就近入库，预留汽车停车车位。

⑩有宜人的绿地和景观，人均绿地面积达到 0.8~1 平方米。

6．什么叫公寓式住宅？

公寓式住宅最早是舶来品，相对于独完独户的别墅，更为经济实用。早期大城市的公寓式住宅都是高层大楼。每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等等。主要供当时中等收入的高级职员、政府公务员居住。还有一部分附设于旅馆酒店之内，供一些常常往来的中外客商及家眷短期租用。

当时建的这类住宅，共同特点是一套单元内房间多，通常 3~4 间；面积大，每间 14~18 平方米；房顶净高高达 3~3.4 米，厨房功能全。但这类住宅与我国的居住水平和户型规模不符，以后逐步演变成几家合用、共用厨房的居住模式。

50 年代的这类大房间公寓式住宅，从建筑设计形式上属于淘汰之列，但由于这类住宅建设较早，市政设施和公共配套水平高，又多位于市中心，在住宅市场上仍比较抢手。这类住宅室内空间大，可以通过内装修来增加使用功能。

近年来，随着人们生活水平的提高，配套完善、居住舒适的公寓式住宅在各个大中城市又有风行之势。引起功能完善、服务配套、居住舒适等特点，已成为中高收入和商务人

Green Apple Data Center

员的购房热点。

7．什么是解困房？

解困房，指各级地方政府为解决本地城镇居民的住房困难，专门修建用于解决特别困难户、困难户和拥护户住房问题的住房。

8．如何区别别墅、公寓？

别墅一般有两种类型。一是住宅型别墅，大多建造在城市郊区附近，或独立或群体，环境幽雅恬静，有花园绿地，交通便捷，便于上下班；二是休闲型别墅，建造在人口稀少、风景优美、山清水秀的风景区，供周末或假期度假消遣、疗养、避暑之用。

别墅的特点有：

第一，别墅造型外观雅致美观，独门独户，庭院视野宽阔，花园树茂草盛，有较大绿地，有的依山傍水，景观宜人，使住户能享受大自然之美，有心旷神怡之感。

第二，别墅内部设计得体，厅大房多，装修精致高雅，厨卫设备齐全，通风采光良好。

第三，别墅还有附属的汽车间，门房间、花棚等。

第四，社区型的别墅大都是别墅住宅、区内公共设施完备，有中心花园、水池绿地，还设有健身房、文化娱乐场所以及购物场所等。

公寓一般有多层或高层，其住宅的特点有：

第一，每幢建筑物内有多套居住单元，供多户居住使用，建筑物内的走廊、楼梯、电梯等为公用。

第二，每层设有若干套单户独用的配套房间，如客厅、

Green Apple Data Center

卧室、起居室、厨房间，卫生间，贮藏室，套内面积有大有小。

第三，公寓住宅建设标准要比一般住宅高，住房面积要比一般住宅大，房间功能分工明确，室内装满讲究，设备齐全，且有足够的室外空间，如阳台、屋顶花园等。

第四，公寓住宅的周围环境虽没有像别墅那样讲究，但也很舒适。

第五，公寓住宅房屋竣工后室内设备全部已装修好，购房人付清购房款即可搬入居住，不像一般住宅房，要自己出资进行装修后方可入住。

9．如何区分复式、跃层式、错层式？

房地产广告中常常出现“复式”、“跃层”、“错层”等字样，购房者不知道究竟该怎样去区分，也不知道这些样式究竟有什么区别和好处。

复式住宅在概念上是一层，并不具备完整的两层空间，但层高比普通住宅高（通常层高 2.8 米），可以局部掏出夹层，安排卧室或书房等，用楼梯联系上下，其目的是在有限的空间里增加使用面积，提高住宅的空间利用率。

人们常常把影视作品中看到那种楼上楼下、两层一户的住宅理解为复式住宅。其实那是跃层式住宅，它与复式住宅是完全不同的两个概念。

从外观来说，跃层式住宅是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层，一般在首层安排起居室、厨房、餐厅和卫生间；二层安排卧室、书房、卫生间等。简单地说，如果上下两层完全分隔，应称为跃层式住宅；如上下两层在同一

Green Apple Data Center

空间内，即从下层室内可看见上层的墙面，栏杆或走廊等部分，则为复式住宅。

最近，房地产市场中又出现了一个新的品种——错层式住宅。所谓“错层式”住宅，主要指的是一套房子不处于同一平面，即房内的厅、卧、卫、厨、阳台处于几个高度不同的平面上。

尽管错层式和复式房屋均处于不同层面，但复式层高往往高过一人高度，相当于两层楼；而错层式高度低于一人，人站立在第一层面平视，可看见第二层面。因此错层有“压缩了的复式”之称。

另外，复式的一二层楼面往往垂直投影，上下面积大小一致；大风量错层式两个（或三个）楼面并非垂直相叠，而是互相以不等高形式错开。

对于购房者来说，只有分清复式、跃层式、错层式房屋的不同特征和面积计算方法，才能在购房中立于不败之地。总而言之，跃层式住宅如果是完整的两层，其建筑面积或使用面积均应是两层的建筑面积或使用面积之和。具体计算时，可根据各地对使用净面积和净高度的标准来计算。复式住宅的面积计算也参照同一标准。错层式住宅的面积计算，参照平面住宅面积计算。

10．什么是住宅的户型？

在新的住宅设计规范未实行之前，住宅户型面积指标是以“室”来划分的。“室”一般是指居住建筑中的居室和起居室。通常来说，住宅中不 12 小于平方米的房间称为“一室”数。因此，住宅户型又可分为一室户、一室半户、二室户、

Green Apple Data Center

二室半户、三室户、多室户等。

实际生活中，人们习惯上把卧室和客厅分开来说，一般说一室一厅、两室一厅、三室一厅、两室两厅……

11．什么是住宅的使用面积与建筑面积？

使用面积是住宅各层平面中生活起居所使用的净面积之和，包括日常生活起居使用的卧室、起居室、客厅、厨房、厕所、室内走道、壁橱、阳台等面积。

建筑面积亦称建筑展开面积，它是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和，它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标，包括使用面积、辅助面积和结构面积。

12．房屋的建筑面积怎样算？

建筑面积指建筑物按外墙勒脚以上外围水平截面积计算的各层面积的总和。包括使用面积、辅助面积和结构面积。住宅的建筑面积对于购房者来说十分重要，但计策范围比较复杂，购房者需要有所了解。

在住宅建筑中，需要计算建筑面积的范围和方法是：

①单层住宅建筑物，不论高度如何，均按一层计算，建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。单层住宅如内部带有部分楼层（如阁楼）也应计算建筑面积。

②两层以上的住宅建筑物，建筑面积按各层建筑面积的总和计算，底层建筑面积按方法①计算，二层及二层以上按外墙外围水平面积计算，因此建筑面积对多层和高层住宅来说，又叫“建筑展开面积”。

③层高超过 2.2 米的地下室、半地下室、地下车库、仓库、商店、地下指挥部等及出入口的建筑面积掃其上口外墙

Green Apple Data Center

（不包括采光井、防潮层及其保护墙）外围的水平面积计算。

④用深基础做架空层加以利用，层高超过 2.2 米的，按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

⑤坡地建筑利用吊脚做架空层加以利用且层高 2.2 米，以围护结构外围水平面积计算建筑面积。

⑥穿过建筑物的通道和建筑物内的门厅、大厅，不论其高度如何，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分按其水平投影面积计算建筑面积。

⑦电梯井、提物井、垃圾道、管道井等按照建筑物自然层计算建筑面积。

⑧舞台灯光控制室按围护结构外围水平面积乘以实际层数计算建筑面积。

⑨建筑物内的技术层（管道层、附层、夹层）是指房屋的局部层次，层高超过 2.2 米，按其墙外围水平面积计算建筑面积。

⑩与建筑物连接的按照外围水平面积计算建筑面积；独立柱雨篷其顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

⑪有柱的车棚、货棚、站台等按外围水平面积计算建筑面积；单排、独立柱的车棚、货棚、站台等按其画水平投影面积的一半计算建筑面积。

⑫突出屋面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

⑬突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

⑭封闭阳台、走廊，按其水平投影面积计算建筑面积。

Green Apple Data Center

凹阳台、凸阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

⑮建筑物墙外有顶盖和柱的走廊、檐廊，按柱的外边线水平面积计算建筑面积。无柱的走廊、檐廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

⑯两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按良的投影面积计算建筑面积。无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

⑰室外楼梯作为主要通道和用于疏散的，按每层水平投影面积计算建筑面积；楼内有楼梯的，室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

⑱跨越其他建筑物、构筑物的高架单层建筑物，按其水平投影面积计算建筑面积，多层者按多层计算。

⑲室内体育馆核实实际层数计算建筑面积。体育馆（场）看台下空间加以利用的，其超过 1.8 米的部位计算建筑面积（多层按多层计算）。

⑳原始设计为假层（含顶层）屋面全部翻高后，前后墙沿口到楼板高度 1.8 超过米的，按实际计算建筑面积。

13．哪些建筑不应算为建筑面积？

不计算建筑面积的范围：

①突出墙面的构件和艺术装饰，如：杖、垛、勒角、台阶、无柱雨篷等。

②检修、消防等用的室外爬梯。

③层高在 2.2 米以内的技术层、夹层。

④构筑物，如：独立烟囱、烟道、油罐、水塔、储油（水）池储仓及地下人防干、支线等。

Green Apple Data Center

⑤建筑物内外的操作平台、上料平台、及利用建筑物的空间安置箱罐的平台。

⑥没有围护结构的屋顶水箱，舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台。

⑦单层建筑物内分割的操作间、控制室、仪表间等单层房间。

⑧层高小于 2.2 米的地下室、半地室、深基础地下架空层、坡地建筑物吊脚架空层。

⑨岗亭、警亭、书报亭等。

⑩里开房屋后天井内的天棚。

⑪利用马路、通道及隙地所搭棚架。

⑫阁楼。

⑬房屋的平台、晒台、花台、屋顶平台等。

14．房屋的销售面积如何计算？

在我国大部分城市，根据建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》的规定，房屋销售仍按建筑面积计算价格，那么单元住宅的销售面积怎样测算呢？商品房按“套”或“单元”出售，商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积（以下简称套内建筑面积）与应分摊公用建筑面积之和。

商品房销售面积＝套内建筑面积＋分摊的公用建筑面积

套内建筑面积由以下三部分组成：套（单元）内的使用面积，套内墙体面积，阳台建筑面积。

套内建筑面积计算原则如下：

①套（单元）内的有用面积。住宅按《住宅建筑设计规

Green Apple Data Center

范》（GBJ96－86）规定的方法计算。其他建筑，按照专用建筑设计规范规定的方法或参照《住宅建筑设计规范》计算。

②套内墙体面积。商品房各套（单元）内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种。

商品房各套（单元）指的是分隔墙、套（单元）内使用与公用建筑空间投影面积的分隔墙以及外墙（包括山墙）均为共用墙，共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。进行非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

③阳台建筑面积。按国家现行《建筑面积计算规则》进行计算。

④套内建筑面积的计算公式为：套内建筑面积＝套内使用面积＋套内体面积＋阳台建筑面积

单元分摊的公用建筑面积由两部分组成：电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、。公共门厅和过道等其功能上为栋建筑服务的公共用房和管理用房之建筑面积；各单元与楼宇公共建筑空间之间的分隔墙（包括山墙）墙体水平投影面积的 50%。

公用建筑面积不包括任何作为独立使用空间租售的地下室、车棚等，作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

值得高兴的是，2002 年，北京等大城市相继出台了以屋内实际使用面积来计算销售面积的计算方法，可以减少当前这种计算建筑面积所带来的房屋缩水、分配不明等弊端。但因长期形成的习惯和开发商的诚意所限，所以想要完全普及这种销售面积计算方式，尚需要一定的时间。

Green Apple Data Center

二、购房选位置

15．如何了解城市规划与建设？

从现代城市生活的内涵与节奏出发，认识位置首先应了解所处城市的建设现状及规划前景，从总体上把握各位置的特点、优劣，然后根据自己的需要挑选合适的位置。在大城市规划建设中，与选购商品的住宅密切相关的内容有以下几方面：

①城市规模。城市规模分为人口规模和用地规模。通常按人口规模把城市划分为小、中、大、特大城市。

人口少、用地规模小的城市，一般为单中心城市，城市主要功能、设施相对集中于城市中心区布置，由城市到乡村的空间递变快。人口众多、用地规模大的大大城市和特大城市，一般有较为明确的功能分区，多中心发展，城市设施覆盖面大，由城市中心到乡村，城市化水平衰减较慢，往往在周边地带形成若干个边缘城镇和卫星城。

②城市功能分区。城市主要功能包括：居住、工业、金融、商业服务业、文教、交通运输、行政管理等。

大城市及特大城市，对于上述功能往往要通过规划等手段分区布置，形成居住区、金融商贸区（一般为城市中心区）、文教区、行政办公区、工业区等等。居住区又可细分为普通居住区、高档居住区。戒严区也可按门类细分，如电子工业区等。

Green Apple Data Center

各功能区以一种或两种功能为主，其他功能为辅，各种功能区内都有居住、商业服务业功能。

③城市基础设施。指保证城市各功能正常运营和发展的基础产业和市政设施，包括：水、能源（电、煤、石油、天然气）、通讯、道路及相关设施及其生产、加工、修建、储运、使用、管理。

上述设施完备的区域，才能获得长足的发展。各种基础设施中，最主要的是道路交通，这是因为没有道路的地方无从谈起开发和发展；道路的好坏，决定着该区域发展的规模和水平；其他设施往往随着道路的新修、扩建而到位、完善。

城市道路交通包括地面（街道、公路及地面铁道）、地下（地下铁道）、空中（高架路、立交桥），有些城市还有水上交通。城市道路的布局、发展决定着城市的基本格局及未来发展方向，特别是在城市内部日趋饱和的情况下，城市与边缘城镇、卫星城之间道路交通条件的改善会极大地促进上述城镇的发展，城市对外交通的改善会使道路沿线获得更多的发展机遇。

④城市居住区。一般城市建筑的 50%以上用于居住，个别城市高达 80%，规划、建设好居住区对任何一个城市来讲都是十分重要的。

城市居住功能一般通过纯居住区的建设及其他功能区内居住小区、组团及零散住宅的建设来实现。传统的城市居住区大多位于市中心，或紧紧围绕着市中心区，为的是工作和生活上的方便。

随着城市人口膨胀，市中心市政设施老化、不完善及环

Green Apple Data Center

境恶化状况日益突出,加之市中心区以外新的功能区的发展,道路、市政设施的完善,居住功能开始向外扩散,形成一个一个的独立小区。如北京的团结湖、方庄、望京等社区群落都是不同历史时期居住功能向外扩展的实例。

当一个城市发展为现代化都市时,发生了以下几方面的变化:旧城中心工改造,强化了金融商贸及办公的功能,居住功能相对减弱,但仍有保留。大量的新建居住区位于城乡结合部,或与原有的城镇相结合,或完全在一片空地上发展,形成城市边缘居住组团、依托更远一些的县城、小城市建设卫星城,通过移植文教、工业等功能,缓解中心城市的人口和资源压力。

卫星城与中心城市之间拥有的交通联系。边缘集团、卫星城的发展取决于两点因素:交通的通畅程度及到达市中心区花费的时间;生活服务设施,包括日常生活及文教卫生、社区服务。

⑤城市景观与环境。房地产开发经营要求有一个良好的景观条件与环境善,环境与景观不是开发商主动创造的成果,而是借助于自然的形成和城市规划建设。

所谓现代化的都市风貌、城市化的田园风光、清洁的水质和空气、文明的社会风气、繁华的商业氛围、隔断了尘嚣的优雅环境等等,无一不是开发商意图为用户追求的种种效果,而上述效果的取得,有赖于城市景观设计及环境规划。

16.如何了解各种位置的特点?

城市发展的现状及规划已决定了城市内各位置的好坏、优劣,那么如何认识这些位置的特点,并在具体选购住房时

Green Apple Data Center

加以分析呢？

①方位与距离。方位是指相对于城市中心区（或最主要的中心区）的方向。距离指与城市中心区或购房者关心的某一点之间的距离，如工作地点。选择方位要考虑以下几点因素：

城市的主导风向，一年四季特别是冬春季的主要风向，城市地表水，地下水的流向；

与工业区（特别是有污染的工业区）、文教区（特别是高等院校、科研院所集中的区域）、风景名胜区、商业中心区等购房者所关心的各功能区的相互位置关系；

购房者传统的方位偏好。对于距离的考虑，一方面要考虑道路的实际长短，另一方面还要考虑在可行的交通方式下的通达时间及通畅程度，如要求半小时自行车行程之内或半小时公共汽车行程之内等等。

②城市化水平及前景。一方面要在拟定的区位内城市水平及其前景进行考察，看其是否能达到基本要求；另一方面要按预定的标准去衡量不同的区位，选择其中满足要求的位置。

城市化水平考察因素有：建成区的规模；道路交通条件；市政设施完善程度；生活服务方便程度；绿化水平及环境状况；有些目前尚不能达到标准的条件，能否在近期内或可预见的将来得到改进和完善。

③大位置。即拟定的位置处于整个城市内的一个什么样的区域之中，是处于纯居住中，还是位于工业区内；是在旧城改造区、城区边缘居住新村、还是卫星城内。

Green Apple Data Center

一般来说，处于不同的区域，就有不同的生活、工作条件、对外交通条件、环境状况和发展前景。

④小位置。即拟定的房屋在所处。区域或居住区内的具体位置，包括临街状况、周边房屋的布置、功能、新旧、外部环境，如门前道路、场地、绿化、水面等，与公交车站的距离，行人、自行车、机动车出入的方便程度，与小区级商业网点、集贸市场、中小学、幼儿园、论据等服务设施的距离，以及周边居住人口的层次。

17．如何判断某处位置的交通情况？

交通条件是考察位置好坏的一个非常重要的因素。现代城市是一个不断流动的、快节奏的社会、交通条件差会使人的生活受到很大的制约，偏安一隅的房地产虽一再降价而无人问津。一旦有高等级道路通过并开设出入口，立即就会人丁兴旺，房价不断上扬。

事实一再证明，位置远近，已不仅仅是一个空间概念，更主要的是一个与交通条件相联系的时间概念。对于拟定位置的交通条件的考察要从以下几方面入手：

①道路设施。包括道路的种类、密度和等级。对于城市内的街道、对外联系的公路，还需详细了解道路宽度、路面状况、主路与辅路、支线的联系方式、开口的多少，从一处到另一处可选择的道路的多少。最终归结为道路通过能力、设计的通行速度、实际运行速度及运行安全状况。

②公共交通。包括公共电汽车、地铁等公共交通的线路数，与市内各主要区域联系的广泛程度，公共交通工具运行起讫时间、间隔时间、运行速度、票价，从房子所在地至公

Green Apple Data Center

共交通站点的距离，使用出租车的方便程度。

③交通便利度。包括经常经过的路段内路网通畅程度，是否经常堵车；私人交通及公共交通到达城市主要地点，如到机场、火车站、大型商场、风景名胜等是否便利。

④交通管制。包括行车路线、方向、时间、速度限制及车辆种类限制。拥有私车的购房者，在城区内购房就应对比自己的情况，认真加以研究。此外，有无固定的停车场地，如没有，随时停车能否保证，也不能不考虑在内。

18．如何了解某处位置的生活服务设施？

生活服务设施从其自身的规模和服务范围来看，一般分为市级、居住区级及小区级三级，有些特大城市还拥有国家级商业中心，但就城市为说，国家级也属市级。从功能上分，生活服务设施可分为两大类：商业服务业设施和文教体卫设施。

①商业服务设施。内容包括市级大型综合性及专业性购物中心，居住区及小区级百货商场、超级市场、副食商场、菜市场、粮油商店、饭店、银行储蓄、邮政电信以及服装加工、家电修理、理发、洗染、照相等小型服务门店。

上述有些设施需要在开发建设之初就要落实、建设，有些设施随着居住人口的增加会自然形成。在新建居住区中，往往存在规划中有各类设施，而实际上因规模小、人口少而没有建设或无法开业经营的情况。

对于那些暂缺的商业服务业设施，特别是对日常生活确实构成影响的，应尤其关注能否在近期内逐步得到完善。对于已经存在的商业服务业设施，还应对其经营服务水平、项

Green Apple Data Center

目、价格做一些了解，免得只看表面面实际需要时又达不到自己的要求，从而影响生活质量。

此外，每一个商业服务业设施都有一定的服务范围，服务范围之外的设施不能作为本区域内的设施看待，具体要看从住所到相应的服务设施的距离及往返的方便程度。

②文教体卫设施。基本内容包括中学、小学、幼儿园、托儿所、图书馆、书店、剧场、电影院、文化馆、运动场、体育场馆、卫生站、诊所、药店、医院、医院、保健站及养老院、福利院，其中最受大家关心的是中小学、幼儿园、体育活动场所及医院。

上述设施占地规模大、投资额高，并且可经营性差，一般都需要在小区规划中确定并由政府指定开发商或有关部门出资建设，若规划中没有或没有建设，且近期能否建设尚未落实，那么在几年内享受上述设施服务的可能性较小。当需用时，就需支撑起合理的服务范围，为此耗费更多的时间和精力。

对于教育和卫生设施的考察还要特别重视其服务、管理水平，设施的内在质量，以及对外声誉和知名度。凡属在房地产市场比较发达、房屋交易比较自由的国家、城市，都有一个特点，那就是在其他条件相同或相近的情况下，教育水平高、知名度大的中小学（我国一般为省、市级重点学校）附近，房地产价格高出其他地区 30%~50%，目的就在于较便捷地享受高水平的教育。

生活服务设施除上述两大类之外，有时把居住区及小区行政管理纳入进来，如街道办事处，公安派出所、居委会、

Green Apple Data Center

房管所、市政管理机构、工商所、税务所等。上述机构虽然有的与居民日常生活关系不大，但是一旦需要上述机构的管理服务，即可就近办理。

19．如何考察市政服务状况？

主要内容有供水（上水、雨水、污水）、供热（冬季供暖、供热水）、供电（照明电及动力电）、供气（天然气、煤气或液化石油气）、通讯（通邮、电话）、环卫（街道清扫、垃圾存放与清运）和道路。

不同区域之间，因开发水平及功能分区的差异，上述设施的建设水平及袋的保证能力是有差别的。在旧城区及新建居住区都可能遇到某项设施通达或供应不足、限时等问题。

对于那些市政建设相对薄弱的区域，尤其要注意各种设施的保证程度，如高层截楼的供水能力，道路的雨水排放，冬季供暖是小区锅炉还是集中供热同，供电能否有保证，空调是否允许使用，城市天然气或煤气管道能否通达此处，电话号码资源是否充足，等等。每一种市政建设施都与将来的生活质量、舒适程度紧密相关。

20．如何考查环境状况？

环境状况是影响位置优劣的一个重要因素，它通过各种自然的、人文的景观及行为对人的工作、生活产生各种正面和负面而体现出来。人对环境的追求是绿色、和和谐、清新、轻松与安全。对环境状况构成影响的因素是多方面的。从人的日常生活角度来看，选购商品房时应着重从以下几方面进行了解：

①公园、水面与绿化。公园有大型的综合性公园，公园

Green Apple Data Center

不仅有大片的绿化空间、水面，还具有文物保护、浏览的功能；此外还有各种中小型公园，这类公园一般为本地居民服务，可改善城市自然环境，提供休憩、娱乐、健身的活动空间。

水面包括自然形成的江、潇洒中、湖泊、以及人工的湖面、水库、运河及小规模的池塘、游泳池等。水体的水质决定水面对居住环境的有利和不利影响，流动而清澈的水质是有益于人的身心健康的，污染严重的水面在未得到整治之前只能对环境产生副作用。

此外，紧临水面较大的江、河、湖泊、水库等，还需有防水患的考虑及设施。滨海城市有临海环境的利用和借用问题。

绿化应当是无处不在的，上述的公园、水面周围有了大面积的、连续的绿化，就会显得生机盎然。绿化还出现在街道两边、居住区内空地、房屋周围及庭院内部。大量的绿化是居住区受人青睐的重要条件。

关于公园、水面、绿化对位置优劣的具体影响的主人可从以下几点着手：

在步行可达的距离内是否有公园、成征的绿地及水质良好的较大规模的水面，以及公园、绿地、水面的组合情况；

距离大型综合性公园（包括以主、广州搂主的浏览性公园，以水面或娱乐设施为主的娱乐性公园）的距离，能否比较便捷地到达这类公园，以全球周末的休息和娱乐；

大片的绿地和水面駣否对居住区有直接影响，是否可以改善景观和清洁空气。大片绿地包括山脉、森林以及大型绿

Green Apple Data Center

化带；

居住区内部及周边的绿化、水面小环境及规划发展前景。

②休闲活动空间。上述的公园、水面、绿地为人们提供了休闲活动空间，而在不具备上述休闲活动空间的情况下，还应考虑是否有其他场所提供休闲、运动服务空间，即市级的及为居住区、小区配套建设的各种文体活动设施、志地，特别是老年人和青少年的休闲运动场所。

③环境污染状况。区域内及周边的工厂、商业、餐饮、娱乐、加工、修理场、店的社会经济活动，包括居住在内都会对环境产生大大小小的污染，如排放有害气体、粉尘造成空气污染，不经处理排放工业及生活污水，污染水面及地表、地下水。

排放固体废弃物，垃圾不清扫或长时间露天堆放形成对地表、大所和水体的位置优劣造成影响的污染，一般是由固定污染源造成的。但某些流动污染当差别较大时也会对位置优劣产生影响，如在城区内部一般不考虑机动车的污染，但城区与郊区进行比较时，机动车噪音、尾气排放便不能不考虑。

购房者对环境污染的评价一般不可能也不需要按环保专业部门的监测、评价方式进行，只需对那些可能造成污染的污染源进行定性、定量了解。这种了解包括：

区域内部及邻近地区有哪些工厂，工厂规模如何，有哪些对环境可能造成污染的工厂，例如冶金、化工、造纸、火电、石化、医药、建材、屠宰、皮革、毛纺类工厂。各种工厂的污染控制、治理及管理手段也越强，有些小工厂因没有

Green Apple Data Center

任何控制、治理措施，实际的污染程度反倒较高，对此购房者要具体分析；

大型饭店、集贸市场、娱乐志所、加工修理车间、门店、运输公司、小区锅炉等污水、噪音污染源在区内是否存在，能否对居住生活构成影响；

区域的上风、上水是否有大型污染源，是否对本区直观评价，如多次观察空气清新程度、能见度，感觉空气、水体的味道，观察水体污浊程度，大型烟囱的排放情况，马路、街道、空地上清洁程度及培养教育、固体废弃物的堆放情况；环境污染源的外迁、改善加以了解，以判断未来环境污染可能改善的程度。

④城市景观。是指对构成城市景观的各要素进行排列组合，而在形态、规格、色彩等方面综合形成的美学视觉，如建筑物体量、风格、高低错落、立面效果，街道的清洁状况、交通秩序，建筑物、绿化、水面、街道的平面组合及其联系，广告牌、灯光、电线杆的视觉效果。这一系列外在的视觉效果，实质上体现了该位置的环境档次、生活景象、小区的层次和城市管理以及小区管理水平。

21．如何了解社会风气与治安状况？

在城市的不同区域内，因其主体功能、发展历史、管理水平的差异，会有不同的社会风气。有的区域文明程度高，如文教区内；有的地方生活气息浓厚，如纯居住区、旧城改造区；有的地方邻里关系融洽，互助合作成风；有的地方则邻里不相往来。

不同区域崇尚的风格不同，生活准则和生活方式也有差

Green Apple Data Center

别。与社会风气相联系的是居住环境的治安状况，衡量标准有治安管理机构和管理水平、治安防范措施，如小区保安巡逻、治安警民联防、小区封闭护栏、防盗对讲等。

此外还有实际治安状况，包括周围居住人口社会文明程度、犯罪率，小偷小摸等违法行为的发生频率、恶性犯罪行为的案发率、在案率，以及由此形成居住些人口的家庭财产及人身安全的自我感觉。

可以想象，一个社会风气败坏、治安状况恶化的区域，不可能被一个文明程度较高的人列入理想的位置。

22．如何了解居住区规模与档次？

居住区及小区从规划建设到使用管理，如果能做到尽善尽美，也会使居住区位置得到改善；反之，会使原有的位置优势得不到发挥，劣势更加显著。

以北京普通住宅为例，住宅区按其可住人口数可分为以下几个规模：住宅组团（居住人口 3000~5000 人）、居住小区（居住人口 7000~15000）、居住区（居住人口 30000 人~50000 人）。

一般地说，居住规模越大，越能免使其位置善胶其他生活条件得到改善。这是因为。规模扩大，市政生活服务设施建设投资分摊到可经营的单方成本下降，这样有利于开发商尽早投资建设，而且有些因规模不够不予配置的机构和设施，在居住规模扩大后政府有关部门就会配置，或要求开发商配置，因此随着人口增加将会有更多的商业网点开张营业。

当然，单一的居住区规模不能无限度地扩大，突破了管理能力、设施和资源供应能力的规模，也会使位置条件及生

Green Apple Data Center

活条件变差。对于那些位于城市建成区之外、不依托于较大规模集镇建设的独立住宅区，起步规模不应小于居住小区的规模。

居住区的档次，一般指建筑档次、各类配套设施档次及管理服务档次。档次超高对位置要求越严格，从而为自身创造了一个更好的位置条件，居住区内各房屋的具体位置会变得更好。居住区的档次，并不是根据开发商对小区的命名或广告宣传来认定的。普通住宅区与高级住宅区的区别有以下几点：

住宅类型与建筑水平。高级住宅区要有一定比例的别墅或高级公寓，普通住宅区一般没有。在建筑的设计水平和装修标准上，高级住宅区更能体现豪华、体面，普通住宅注重实用、经济、合理。

配套设施。普通住宅要求水、电暖齐全，其供气、通讯设施尽可能配置；高级住宅区要求配置水、电暖齐全，保证程度高，除上述设施外，还应有热水、卫星接收、空调、报警等设施。

管理水平。高级住宅必须有封闭式、24 小时全天候服务、保安，服务质量要高于普通小区。

居住人口。两者在人口职业结构、层次结构上是不同的。普通住宅区以普通人为主，而高级住宅区内，以高收入者和高地位者为主。居住区档次对居住其内的人来讲，关系到其社会地位的表现与生活质量，在考察购房位置时对此也应加以注意。

但高档次居住区往往与高房价相联系。既具备普通的住

Green Apple Data Center

宅设计、装修、设施配套，又拥有高水平的服务和高层次的人口构成，这是很多购房者所要求的，这就是高尚住宅区，即以文明程度较高的居住者、管理者为主体的。当然也有位于人文环境之中的普通住宅区。

23．怎么才称得上算是好位置？

上文已对各种影响位置状况的因素做了分析，那么，在不考虑特定的人的具体要求情况下，什么样的位置是好位置，购房者抓住哪些特点才能找到理想的位置？以现代人城市生活标准来看，好位置应具备几个特征：

①城市上风上水。在城市中心区的上风上水方向，城市主要工业区的上风上水方向，如北京的上风方向为西北方向。

②交通便捷。使用常用的交通工具（步行、自行车、公交车、小汽车），从住所到工作地点或常去的其他地点或市中心区，不越过可接受的时间并且有保障。如在北京上班、下班时间最好不超过半小时。一家两三口人都有此要求时，应尽可能全部照顾到，并考虑将来的可能的变化情况，如工作调动、升学、转学等。

③城市化水平高。应在那些各种市政设施齐全的地段挑选房子，这些地段一般位于城市主干道、次干道附近，不应超过 1 公里，否则有些设施难以接通，对外交通也会有麻烦。

如北京市二环路以内道路未扩建、旧城未改造前，没有供气管道，水、电供应受限制；郊区和偏僻地带，要么基本设施不全，要么花大量投资搞市政设施，导致房价增加。

④生活便利。步行不越过 10 分钟即可到达种类商业服务业网点，满足日常生活物品的采购及其他服务需求，医疗卫

Green Apple Data Center

生、托幼、文体设施也可就近找到。

⑤环境宜人。自然、人文景观优雅。绿地、公园步行可达，空气清新、水面清澈，有早晚休闲运动、周末游玩、娱乐之所，社会风气、治安状况良好。

⑥高尚而不高贵。对小区替与设计、居住人口、居住环境、物业管理感到满意，安全有保证，对小区、位置形成“高尚”的认识，与自己的收入相比，又不会有承担不起的感觉，即位置有所值、位置超所值。

24．如何挑个有风景的房子？

对今天的购房者而言，房的概念绝不再仅限于四面墙和一个屋顶的范围了，他们把目光更多地投向窗外了，希望拥有一份花香鸟语、云淡风清的恬静与悠然。

当前房地产业销售中景观因素越来越为购房者所看中。所谓景观是指住房在家中目力所及的风景。“看得见风景的房子”往往更受欢迎，增值潜力更大。

以目前的潮流来看，水在住宅区景观设计中的地位日益突出，已有专家提出了“亲水家园”的概念。水景不但有调节局部湿度的物理作用，更对舒缓精神压力、增加生活情趣具有积极的心理价值。对购房者而言，如能把家安在绿水依依的楼盘之中，绝对是赏心悦目、怡神养性的乐事。如果不能在自然水域附近购房，也应考虑住宅区的规划中有水景的因素，找到适合自己的桃花源。

25．如何选择房产周围的学校？

大家都听说过“孟母三迁”的典故：孟母为给孩子寻找一方成长的净土，不异三迁其家，最后定居在学校附近。由

Green Apple Data Center

此可见，房子周边的文教环境十分重要，包括大学、中学、小学、幼儿园、托儿所、图书馆、书店等等。

上述设施占地规模大、投资额度高，并且可经营性差，一般都需要在小区规划中确定并由政府指定开发商或有关部门出资建设，若规划中没有或没有建设这些设施，且近期能否建设落实,那么在几年内享受上述设施服务的可能性较小，当需用时，京城同跨越合理的服务范围，为此耗费更多的时间和精力。

许多买房者对物业周边的教育水准非常关注，尤其是幼儿园到初中这一阶段。近年来小学取消升学考试，改为电脑排位，购房者对高水准学校的块求更为迫切。对于教育设施的考察还要特别重视其服务、管理水平、设施的内在质量以及对外声誉和知名度。为此，已有开发商把自建、联建高质量学校作为促进销售的法宝。

不仅孩子有个教育问题，购房者本人子、也有不断学习的要求。在竞争激烈的现代生活中，电脑、外语等技能的培养以及各种知识与信息的补充都要一定软、硬件条件的支持，物业周边是否拥有图书馆、培训中心、进修学校等设施也是购房者应予以注意的。

谈到教育和学习，就不能不提到学区的概念。所谓学区是指学校（尤其是大学）林立、文化教育水准较高的地区。学区概念的引入不仅联建了教育文化水准这一因素，更由此使得该区域的人口素质、环境质量、社会治安等各方面的综合水准都能比较令人满意。

Green Apple Data Center

26．如何选择位置？

①购房首先要选定好位置。在没有可供选择的房子时，要在预先选定的一个或几个区域内寻找合适的房子；已经有了可选的房子时，首先对各处可选房子所处的位置进行考察，够标准的方可入选，而不是先从价格、大小或使用功能上进行权衡。

如果可选的房子所处位置都不理想，那么就应当一一舍弃，不能为了满足眼前需要，在位置上将就，暂为权宜这计，这是因为位置不好的房子将来转售也有容易。

②好位置因人而异。每个城市都有一系列公认的好位置，但不是每个购房者都要在这些位置内选房。鉴于每个人具体工作、生活方式的差异，居住传统的差异，对每个位置因素、环境因素看重程度差异，个人需求偏好的差异，心理认识的差异，好位置因人而异。但总的原则是一致的，那就是在理想位置买理想的房子。

Green Apple Data Center

三、挑房子

27．怎样寻找房源信息哪些？

住房向商品化过渡，选房买房就成为人们生活中一件大事。每个购房者不可能成为房产专家，也不可能事必躬亲，因此，找个好“帮手”就显得格外重要。买房，先要找房源。当前，购房者可以获得房源信息的渠道和帮助的机构主要有以下几个方面：

①向亲友熟人打听。向亲友熟人打听，得到他们的帮助，常常是购房者最原意而且自认为最有效，最可靠的途径。因为人总是喜欢与自己身份、阅历、收入水平相近的人居住在同一区域，同时也是因为亲友熟人是值得依赖的对象，他们往往能提供许多真诚、实用的建议，传授他们买房、居住的经验。

一般来说，可以向某一住宅小区的朋友打听，可以向已经购买预售商品房或先期入住的朋友打听，还可以向从事房地产行业的朋友咨询，请他们帮助推荐待售楼盘。通过亲友熟人打听售房信息，进行置业指导，会得到更多真实的情况，了解入住的感受，少走许多弯路。

但这种方式主观性强，见识不够广，信息量小，选择范围局限。“熟人办事”，不管怎样，通过亲戚、朋友、熟人关系买房，有时会在房源、房型、价格、办证等各方面得到意想不到的收获和方便。现阶段买房这一条途径是不能忽视的。

Green Apple Data Center

②留意售楼广告。各种媒介的房地产销售广告是传递房地产销售信息最直接、最有效的方式。如果想买楼，就要提前关注所在城市各媒体的售楼广告。

从房地产广告中获取房源信息是既省力又快捷的购房途径。目前，可以获取房产信息的媒体主要有：

报刊广告。房地产商大多喜欢选择易于反复阅读、贴近百姓生活的报刊作广告。特别是近几年，一些城市的晚报、周刊等生活报刊开辟的房地产专版、专刊，其深入详尽的报道和知识介绍，可以给购房者很大的帮助，也成为众多开发商发布广告的主要媒体选择。据调查，一些大城市的报刊房地产广告要占到开发商广告投放量的 90%。

电视、广播、网络等电子广告。电视广告具有受众面广、直观的特点，许多电视台都设有“房产买卖”、“房产导航”、“置业指南”等不同栏目，是购房者需要留意的节目。

广播中的房产信息广告，受时间、空间限制小，随时收听，也是获取信息的一条途径。

近年来，电脑网络成为信息传播的新载体，网上看房、网上买房日益流行。各地不少楼盘都已上网，一些专业网络公司还设立了专门的房地产网店。如果手边有台联网电脑，只要轻敲几个鼠标器，一条条信息，一个个楼盘就会跳到眼前，足不出户，便可看遍本市及至全国各地的楼盘。

街头广告。街头广告包括定点广告牌、灯箱、旗帜、条幅、传单等。这类广告一般分布在楼盘周围人流量较大的道路、桥体、场所，比较醒目，很容易引起购房者注意。

看房地产广告，还应注意辨别广告内容的真假，以免上

Green Apple Data Center

当受骗。建设部发布的《房地产广告发布暂行规定》明文指出，房地产销售和预售广告必须具备以下内容：

开发企业名称；中介服务机构代理销售的，载明该机构名称；预售或销售许可证证号。

另外，规定房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容，对项目情况进行的说明、渲染不得有悖于社会良好道德风尚；房地产中标示的项目位置，应以该项目到达某一具体参照物的现有交通实际距离表示，不得以所需时间来表示距离；房地产广告的项目位置图，应当准确、清楚，比例恰当；房地产广告不得出现融资的内容，不得含有升值或者取得投资回报的承诺。若广告违反以上内容，在选择楼盘时则要多加留意。

③直接找开发商接洽。在房地产代理不完善的情况下，许多开发商在商品房具备各项销售条件后，交给公司的销售部门来销售。直接找开发商的直销处购房，销售人员可以为购房者推荐其公司开发的各种房产，购房者能获得第一手资料，与开发商面对面的讨价，可以得到最优惠的价格，并且省下一笔中介费。此种途径直接、快捷、清楚、真实，在当前中介机构信誉不太高等情况下,是许多购房者的理想选择。

这种方式适合于已对市场具有了解、已有目标物业的购房者。缺点是费时、辛苦，一家之言，不便比较。因此，在洽谈中，应向不同的人员分多次进行咨询交谈。若有不同的多处售楼点，还可多面出击，由此验证商品房的真实情况。随着房地产市场日趋规范，由专门的房地产中介公司进行策划代理销售将是房地产销售的一种趋势。

Green Apple Data Center

④通过中介机构或经纪人代理。房地产中介代理和信息咨询公司，是为房地产买卖双方介绍交易获取佣金（中介费）的中间机构。他们为卖者寻找买者，为买者寻找卖者，从中穿针引线，牵线搭桥，在商品房的流通和交易中，起着重要的作用。

大多数成交的商品房都是通过中介代理公司促成的。这种渠道信息量大，便于多项选择，对选定目标房产帮助较大，并且省时、省力，适合于购房经验、目标房产不明确的购房者。房地产代理销售，是房地产产销分离的必然，代表了房地产销售的方向。

另外，找经纪人或专业律师帮助买房，也是一些城市新近兴起的一条买房“捷径”，省时、省力，有专业和法律指导，是一条可靠有效的渠道。对那些工作很忙者，可以全权委托经纪人和律师代理，效果比较好。这在国外已是一种非常流行的购买方式。缺点是不便比较，对市场了解不够。因此，需找到可信、可靠、有经验的经纪人或律师代理。

请中介或经纪人代理房屋买卖，就要交纳一定的经纪费用。国家有关部门对房地产中介服务收费有明确规定，主要内容和标准如下：

房地产咨询费。应委托人要求，提供有关房地产的政策、法规、技术、信息等咨询服务，可收取房地产咨询费。房地产咨询收费按服务方式，分为口头咨询和书面咨询费两种。

口头咨询费按照咨询服务所需的时间，结合咨询人员的专业技术等级，由双方协调议定收费标准。实际上，现在房地产经纪人一般很少要求委托人支付口头咨询费。

Green Apple Data Center

书面咨询费按照咨询报告的技术难度、工作繁简，结合标的额的大小计收。目前普通咨询报告，每份收费 300～1000 元；技术难度大、情况复杂、用人员和时间较多的咨询报告，可适当提高收费标准，一般不超过咨询标的额的 0.5%。

佣金。房地产经纪人或中介代理机构接受委托进行居间代理，可以取适当的佣金，也叫经纪费。房屋买卖代理收费，按成交价格总额的 0.5%～2.5%计收；有些代理机构作为出售方的独家代理商，收费标准可达成交额的 3%以上，由卖方支付。

另外，经纪人接受委托，为委托人代办合同公证、房产登记、抵押贷款等事项，一般要收取代办费。对此，政府部门还没有明确的收费标准，可由双方当事人协商议定收费标准。目前，市场上代办手续费一般为 100～1000 元不等。

由于当前房屋中介代理机构良莠不齐，经纪人制度刚刚起步，因此，通过中介代理公司或经纪人买房，还要对中介公司进行“审查”，看该公司是否经有国土、房管部门批准，获得房地产中介资质，并持有工商营业执照，其工作人员是否持有《房地产中介代理许可证》，以免受到非法公司的蒙骗。

此外，了解一下该中介代理公司的信誉和以往的业绩，如与该公司买过房的客户沟通，则更为稳妥。

⑤光顾交易所和房展会。随着各级政府对房地产市场的培育，由政府主管部门或行业协会、中介组织设立一大批房地产交易所和交易市场，一般具有一定规模，房源较多，进驻房产商也多，并且管理科学，服务周到。

这些地方，并且可提供咨询、买卖、评估、按揭贷款、

Green Apple Data Center

纳税、办证等“一条龙”服务。这类中心在都是交易管理机构，具有政府职能，又是交易市场，是购房者比较理想、放心的购房渠道。

近几年，许多城市房地产行业主管部门、行业协会、中介组织及新闻单位还经常举办一些展销会，让各家房地产开发公司集中在一起，推销各自的楼盘。

这些展销会和交易会，房地产销售信息往往比较集中，购房者可货比三家，从容选择，并且届时一般都有价格优惠或竞相降价让利促销。它适合那些急于购房者，或是已有目标房产但仍想比较者，以及收集的信息资料以备后用的消费者。

房展会上往往都有许多精品住宅和新概念住宅推出，可以让购房者开阔眼界，一饱眼福。缺点是展示会宣传成分较多，举办间隔周期较大，不能随心所欲。

另外，一些城市的交易调拨、展销会或中介组织还定期推出了“周末看楼车”等活动，一天可观看 20 余处楼盘，也是购房者获取信息的一条经济实惠的渠道。

28．选房八大标准指的是什么？

①地段。地段的好坏决定了房价的高低。选地段首先要方便家人出入；还要考虑购物、休闲娱乐是否方便；市政规划是否有利于该地段的发展；该地段空气质量是否优质；基础做发展空间余地是否够大。地估的好坏主要取决于交通，若公共交通网络发达，且与住宅区相连，该地段应能慢慢发展起来。

②户型。户型应考虑 8 大功能，即起居、就餐、厨卫、

Green Apple Data Center

就寝、储藏、工作、学习以及阳台。现在比较流行三大一小，即厨房、卫生间、客厅大，卧室小。这种趋势意味着家人、客人共用的空间更大，自己的空间可以小一些。拥有一个全封闭独立进入的储藏室，能使整齐、美观、舒适；现在流行双阳台，一个阳台可以种花、养鸟，另一个则可成为厨房的辅助空间。总之，在户型选择上，要注重实用性、合理性、美观性兼备。

③面积。住房面积并非越大越好，合理的面积配比才是关键。即使是一居室，只要其功能面积配比合理，居住者的生活质量也会大大改善。辅助房面积比包括：厨房面积占房间总面积的 10%，卫生间占套型面积的 8%~11%。

④楼层。一般高层的塔楼是越高越贵，因为采光、通风、景观都较好。多层的底层与顶层较便宜，因为底层靠近地面，比较吵，空气也较差；顶层虽采光、通风、空气等较好，但漏水及夏天太阳的暴晒，可能会给居住者带来不少麻烦。而首层或顶层有花园的，则要考虑是否实用，并同时与房价一起考虑。不同楼层的售价差 8%~15%。

⑤质量。现售房大都已通过建筑部门的检验，故其在质量方面有一定保证。但购房者还应注意选择那些实力强、信誉好的开发商及发展商，这样楼盘的质量会更有保障。另外，还要考察大堂、过道、外墙等的装修标准及电梯的质量是否也达到了一定的水准。

⑥物业。要了解物业管理公司的经验与实力，收费是否合理，是否符合有关规定等。好的物业管理能使住宅的品质保持长久。

Green Apple Data Center

⑦规划。应考察小区规划是否合理，市政配套设施及商品网点等是否齐全，若这些设施在建，何时能全部到位。

⑧环境。小区环境“园艺化”是发展方向，即建筑与景观、自然地形与人工景点融为一体。小区绿化面积也应越大越好，不应低于30%，还应与各建筑相响应，并增加可识别性。

购房时可向发展商询问人均绿地占用率、人均公共设施占用率、人口密度、区域内交通情况等指标，如此，居住环境质量便心中有数了。

另外，还有人文环境问题。物以类聚，人以群分，优越的人文环境可以给下一代提供一个良好的成长空间。还要考虑已入住业主的成分、文化档次；考察楼盘周边文化水平，包括有什么样的大中专院校、科研单位及企业等。

29．看房十二招指的是什么？

现场看房是购房者必经的一件事，大多数购房者因缺乏必要的知识，看房时只是走马观花。其实，看房也有许多学问。

①白天要看，夜晚也要看。因为晚上看房能更好地了解房屋的周围环境、噪音及照明等情况。

②晴天要看，雨天也要看。雨天看房容易发现房屋的门窗、墙壁、、屋顶等有无进水、渗漏现象、如能碰上连续雨天，则看房效果更佳。

③房内要看，房外也要看。只有通过看房外，才能更好地了解有关通风、采光、排气等情况。

④建材要看，布局也要看。房屋的有效使用有赖于房屋

Green Apple Data Center

布局是否合理。合理的布局一般应该是：先客厅，后餐厅、厨房；卧室不正对客厅等。

⑤墙面要看，墙角也要看。墙面应平整，而墙角则必须方正，因为墙角承受的是房体结构上下左右的力量，同时对装修影响也很大。

⑥装潢要看，做工也要看。做工的好坏直接关系到房屋质量的高低，其中接角、墙角、窗沿、天花板等做工是否细致精巧尤其重要。

⑦电梯要看，楼梯也要看。楼梯发生危急情况时的唯一逃生之路，故应注意楼道是否畅通，是否有杂物堆积等不便通行的现象。

⑧要仔细查看房屋的地面是否平整光洁，是否会出现积水、漏水现象。

⑨要仔细查看厨房和卫生间的设备安装情况。因为这两个地方最容易出问题，大意必留后患。

⑩要仔细查看电路布置、电线粗细、插座及开关安置是否科学合理、方便实用并留有余地。

要注意目测房间的高度。房间高度不够，会给生活带来不便。合理的房间高度通常应为 2.8 米。

要积极向有关人员打听房子周边环境的治安、管理、人文素质、居民结构、基础设施等情况，以便做到心中有数。

30．怎样选择复式住宅？

新推出的房地产项目中，采取复式住宅设计的越来越多。复式住宅以其格局精巧、使用功能灵活方便而广受欢迎。对于购房客户来讲，挑选这类房屋时，应注意如下一些问题。

Green Apple Data Center

①要看房屋平面设计是否合理。要考虑各功能区间划分是否清晰。一般说，复式住宅由于上、下层自然分区间隔，往往下层安排公共活动区间，如客厅、餐厅、客人卧室、厨房等；上层则安排主人卧房。这主要考虑主、客分区，使主人活动区间保持一定秘密性。

②要看房屋立面设计是否合理。主要是考虑室内楼梯的位置，不能占去太多空间，同时也不应破坏室内整体性，便于以后装饰布置。一般室内楼梯都靠近墙边，离客厅、餐厅比较近。楼梯下部空间尽量不占主要区间，如装修后设计成储物空间不会太影响整体布局。

另外，对于上层空间来说，如果居室处于顶层，很多情况下都设计成坡屋顶，购房时一定要看清楚坡顶最低点的净高，尽量避免弯腰、碰头的现象发生。

购买期房的客户，往往在销售图纸上只能看到房间平面部分，在选取房时最好能问清楚，如能看到房间立面剖面图，则是最准确无误的。

③选择复式要看卫生间的布置是否方便。有些设计在复式上层没有卫生间，在使用时应会出现一些不便。另外，如复式住宅面积较大，应老鸦单独设置主卧独立卫生间与客人卫生间。

④挑选时应要看有没有露台。一般顶层复式住宅都带有比较大的露台，销售时是赠送的。挑选时顶层如有类似的大露台，又有较好的景观，在装修时稍加改装，就可将顶层作为一间暖室。

有些采取坡顶式的复式住宅,在顶层可以搭建一个阁楼。

Green Apple Data Center

有些复式住宅其坡顶最低点比较高，能有 2 米左右。这样就等于花了双层的房价，买了 3 层的面积。

31．挑选户型的原则是什么？

挑选一个称心户型，要考虑许多因素。这里总结出挑选户型的一些基本原则。

①动静分开。即起居室与卧室分离。随着生活水平的提高和现代生活方式的流行，家居生活中，“起居室”日益成为组织家庭生活的中心，家庭生活团聚和接待活动等多集中于起居室，而卧室则是个人的私人空间，要求安静独立。所以在起居室和卧室的安排上应独立设置，互相之间干扰要少，起居室则要求空间比较大。

②餐厨分开。厨房、餐厅与起居室三者空间设计上，由于在利用时间上的不同，在总面积有　情况下，可以考虑重合设置。如餐厅与起居室合设，或厨房与餐厅合设。但由于三者在实际使用上存在圈套差异，故环境布置与气氛营造方面的差异较大。

理想的家居设置应为厨房、起居室和餐厅分离设置，各空间功能明确。互不干扰，这种设置才能体现高尚的生活品质。据北京在民住宅消费调查显示，家庭收入越高，对餐厅要求越高。

③考虑节能。以减少不必要的日常生活开支。我人关选择居室时，要挑选除了小储藏室外，起居室、卫生间、书房等人们经常活动的空间采用直接采光，节约能源的居室。

另外，楼房西端居室夏天温度很高，楼房北侧房间严冬室温很低，所以，西北墙和北外墙应作隔热保温处理，这对

Green Apple Data Center

于保持正常生活和节省空调能耗都是必要的。

32．怎样选择户型？

①户门。房门的开向要合理，居室的设计一般分为公共空间、居住空间以及厨、厕、阳台等功能性空间，因此室内房门开设的位置，就要考虑到开向不影响空间的使用、居室的私密性和空间阻断性因素。

户门不宜正对客厅，更不应直对卧室。户六与客厅之间应有一个过渡,不要一开户门应使门外的人把室内一览无余。有鉴于此，房间的布局应采用过渡空间的手法，间接地把客厅与其他房间联系起来是比较合理的。

②客厅。客厅是相对独立的空间，要求庄重雅观。客厅的设计应尽量的方正，利于摆放家具；紫红色避免与客厅相连的房门过多，否则易给人一种迷宫的感觉，造成视觉上的凌乱。若把卧室、厨房、卫生间的门都直接开向客厅，不仅影响客厅的使用功能，还会出现某种使主客双方都不愿意看到的窘境。

③卧室。卧室的房门不宜直接与客厅相对，应怀客厅有所回避，使卧室保持一定的私密性。

④厨房。厨房不宜与卧室过近，厨房门更不能正对卧室房门。随着人们饮食水平的提高，现代化的炊事器具种类多且占地面积较大，所以厨房有较大空间才能满足人们使用上的要求。

为了居室能有良好的居住环境，室内采取在厨房甚至在客厅附近设置垂直排烟设施，这既不影响室内美观，又不会影响厨房的正常使用。

Green Apple Data Center

⑤卫生间。卫生间不要正对客厅，最好设计为两部分，最里面是马桶、浴缸（如有条件，马桶、浴缸分开更好），外间则摆放洗手池、洗衣机。卫生间的设计应将洗脸、便溺和浴间恰当分隔，尤其清晨是卫生间使用最频繁的时候，能体现其设计的优势，以现代生活快节奏。

⑥阳台。阳台最好与客厅相连，这样可使客厅显得宽敞、明亮。好的阳台设计是将大客厅与宽阔的落地阳台门及室外景色有机地融为一体，豁然开朗的祖母总是能给居者一份清新、爽快的心情。

⑦室内走道。室内应尽量减少或避免狭长的走道。这种走道既不利于家具的摆放，又造成面积的浪费，对购房者来说，更是资金的浪费。

⑧通风、采光。挑选住房时，还要注意户型的布局要有利于室内通风和采光。

33．怎样判断房子好坏？

房子作为一种价值不菲的特殊商品，购买前一定要精挑细选。

①判断住宅质量。在一般情况下，要买到施工质量一流的房子，自然要找施工质量一流的公司承建的项目，这些施工企业有严格的质量管理体系，一般来说施工质量有保证。由于房屋施工过程中，等量部门在不同阶段都会进行检查，因此对于地基沉降变形、房屋直缝开裂等严重质量问题都会及早把关，这样的房子一般是不会交到用户手中的。

针对查看现房的购房者本人，应注意的质量问题有以下几个：一是门窗的密实度是否合适，开启关闭是否顺畅。二

Green Apple Data Center

是对于已做过粗装修的居室，看其墙面是否平整，不能有很明显的起伏；地面应光洁，不能起砂；门框、窗框边缘等易受撞击处是否密实，不应有缝隙。三是卫生间、厨房地面是否做过坡处理，主要是为了自然排水（绝不能往门口处倾斜，不然水要流进居室内）。厨房、卫生间墙面瓷砖砌筑是否合格，砖块不能有裂痕，不能空鼓，必须砌实。四是室内是否有暖气回水或其他管线穿过。因为有较多管线越穿居室，会造成装修困难，也会造成视觉上的障碍，影响房屋整体感。

另外，该居室的自来水水质、各种电路、闭路电线、电话线插座位置等，也应作细致的了解，以免今后麻烦。

②考察楼盘品质。一是楼盘品性，即指楼盘档次的高低。具体表现为楼盘所属内在的配置的多少及好坏、楼盘的朝向和环境、楼盘户型设计是否合理等。例如普通多层商品房住宅、基本要求有供水系统、供电系统、排水系统、车库、电话线路、有线电视、通邮等；如高层住宅，除上述基本生活配套设施外，须另行配套电梯、职能系统、消防通道、消防设施等。

高层住宅在其自身诸多的优势，如果采用名牌、性能好、质量稳定的电梯，购买高层住宅时可作考虑。如大型住宅小区须有配套的幼儿园、商店、车库、物业管理办公室等。

二是楼盘质量，即指建筑的质量。大多包含很多方面内容，大致有建材质量、装潢质量、楼盘新旧程度。对于大多数消费者来说，对楼盘质量好坏较难清楚地把握，但有时可以根据个人经验进行推测。例如客户可以用手轻轻敲一下墙壁，就很容易发现墙体是空心砖还是实心砖；摸一下下水管

Green Apple Data Center

道质地，搞清是塑料还是铸铁。

值得注意的是，在购买顶楼时，要认真仔细地查看天花板是否潮湿，如潮湿，日后就很可能会渗水，还要认真查看卫生间是否容易排水，厨房是否可以改造装潢等。

③辨别户型优劣。判断一个户型设计的优劣，关键是看它的功能分区和动静分区是否合理。一般来说，居室、餐厅和厨房是住宅中的动区，它应靠近入户区设置；卧室是静区，它的位置应比较深入；卫生间设在动区与静区之间，以方便使用。同时室内交通应尽可能便捷，空间尺度要舒适。

起居厅应该宽敞、明亮、通风、有较好的朝向、视野和采光口，地面的比例不治理环境 1/7。由于起居厅兼交通通道，所以在厅中的门应尽可能减少、留出足够摆放家具的稳定空间。厅宜作成长方形，在入口设一过渡空间，以增加户内的私密性和满足使用功能的需要。

主卧室最好有好的朝向，宽度不宜小于 3 米，面积应大于 12 平方米。大面积户型的主卧室应带一个专用卫生间。

如户内仅设一个卫生间，那么卫生间应放在主卧室附近。次卧室的面积宜大于 10 平方米。

餐厅和起居厅空间宜相对独立，既有关系又有分隔。餐厅如独立设计，最好做成明餐厅，净宽度不宜小于 2.4 米。

厨房应与餐厅密切联系，直接对外采光通风。净宽度不应小于 1.5 米。按洗、切、烧的顺序合理布置。厨房宜带一服务阳台。

带浴缸的卫生间净宽度不得 1.6 小于米，如为沐浴则净宽度不得治理环境 1.2 米。可将洗衣机放在对着起居室的卫

Green Apple Data Center

生间前室内。卫生间的大小应与整幢户型的面积标准相一致。

阳台栏杆应主高 1.1 米。为了保证起居室有良好的视野和采光，其实体的栏板应降至 0.85~0.9 米（上加横栏杆），或将封闭阳台的围护结构做成全透明或部分透明，起居厅也可做成落地窗，外加透空栏杆。

储藏间可不对外采光通风，对于面积标准较高的户型应设储藏空间。

34．购现房好还是购期房好？

商品房有现房和期房两种。已竣工的房屋，并已获得《商品房出售许可证》，只要办妥一切购房手续，付清购房款后即可入住的住宅称为现房。正在规划或正在建造中的房屋，并已获得《商品房预售许可证》，购房人虽然办妥购买预售房有关手续和缴付购房款，但必须等待一两年左右时间方可入住的住宅称为期房，即预售房。对于预售房屋，需要查看承建商的开工许可证，以免上当吃亏。

购房人在选购商品房前必须有个明确的目的，是急于改善居住条件而购房，还是为小辈或投资房产而购房。

购买现房的优点。买现房看得见摸得着，可以挑挑拣拣，看上的现房，一年交钱一手交房，即可获得房产所有权，提早搬入新居，同时可以避免某些不必要的纠纷。

购买现房的缺点。现房的房价比期房的房价贵一些。

购买期房的好处。规划中持段较好、有发展前途、将来会成为理想的住宅小区；亲设计房型要比现房房型好，新颖别致，为了能住上现代化的新潮居室，等几年也无妨；期房要比现房便宜，一套房子可以节约几万元钱，何乐而不为；

Green Apple Data Center

买期房经济上可以有回族的余地，一次性付清购房款负担太重，若分两次付清，经济上会有缓冲的机会。

购买期房不足之处。因对房地产信誉了解不清，房地产所有权归属不明，而易造成日后的纠纷。所以，在购买期房前，要对房地产权归属进行调查，查明房地产权、产籍状况。不要买部分产权的房产，因为买入后不能脱手；房地产商因种种原因，不能按期交房，一拖再拖，造成“望楼兴叹”的麻烦 购买预售房合同上的建造面积与交房时实际面积不符，需追加增加面积费用，容易发生纠纷；交房时发现房屋有质量问题；小区内配套设备不健全等。

35．多层好还是高层好？

多层一般是指 6、7 层高的楼，高层是指 6、7 层以上高的楼。多层住宅和高层住宅各有特点，不能简单地说哪种好，在从结构、成本、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面考虑。

①从建筑质量上看，一般情况下，高层的建造标准、建造质量要高于多层。普通多层住宅一般为砖混结构，而高层住宅由于它为钢筋凝现浇，地基深而结实，墙体厚实，不渗水，抗震性能好于多层，整幢大楼不会下沉变形，而且折旧年限长。

②高层视野较开阔，空气质量较好，噪音小；自然风大，有的房间不需装空调；采光好，日照时间长，有的朝向太阳照射达到七八小时之久。

③从房屋实际使用面积看，高层的得房率比多层低，即购买相同建筑面积的住宅，高层的套内建筑面积低于多层的

Green Apple Data Center

套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积，也包括住宅的公共部位，如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等，需分摊的公用面积较多层的要多，因而实际得房率要低一些。

④大多数高楼物业管理比较完善，小区环境一般比较优美舒适，绿化、景物、卫生、停放自行车、汽车等管理都较好，电梯、大门入口都有专人值勤，小区比较安全；位是否高层的物业管理费比多层的物业管理费高。

⑤高层上下楼有电梯可代步，方便，老人、残疾人和病人可以免去爬楼登之苦；但但如果电梯的维修保养不到位，一旦电梯发生故障，上下楼比较困难。

⑥虽然高层的建造成本较高，但同样建筑面积的高层占用的土地面积较小，因此高层与多层的价格差距不大。内环线土地价格较高，新建商品房一般高层居多，而内环外住宅小区以多层为主；在内环线内，有时多层价格要高于高层。

⑦从市中心型构造格局上看，多层住宅要好于高层住宅。由于构造结构上的原因，一般多层住宅坐北朝南，南北通风，室内使用面积大，房型合理，大开间容易隔开装修。高层住宅一般都采用框架剪刀墙结构，加上又要考虑几部电梯的位置，因而户型设计难一点，装修也易带来不便。

36．多层住宅哪层好？

多层住宅指六层或七层的住宅建筑。

①底层。房价较便宜。天进不算建筑面积，进出很方便，特别适合老人和残疾者。有独用天井，堆放杂物空间较大；可以种花植树，美化居住环境。有自行车者可免除上下楼搬

Green Apple Data Center

车之劳。

缺点是采光较差。容易受楼上不文明的住房乱抛垃圾及污水之苦。底层潮气重，安全防范较麻烦。

②二层。房价适中，采光还可以，进出方便，比底层干燥和清洁。是较好的层次。

③三层。价格是多层住宅中最高的，层次很好，上下楼不累，采光好。自来水管直接进入水龙头，水质较干净，是最理想的层次。

④四层。房价也较高，层次也算较好，上下楼一般能走得动，是理想的层次。

缺点是自来水利用大楼顶上的水箱，若水箱不定期清洗或管理不严，水质易受污染，食用的自来水就不清洁了，必须要用过滤器方可饮用。

⑤五层。房价跟底层差不多，采光很好。层次偏高，上楼较累。缺点是自来水须用过滤器方可饮用。

⑥六或七层。房价最便宜，是住宅最高层，采光最好，空气流通性强，太阳照射时间长。缺点是上下楼较累。夏天太阳直逼、冬季寒气入室。有的楼顶质量欠佳，容易漏水。

⑦复式结构。有的楼宇顶层有复式（跃进式）结构，像阁楼的设计是将最高的顶层和下面的一层上下贯通作为一上住房单元，上下两层的扶梯高在室内。这种结构屋顶有大晒台，原过道空间都在室内，可作储藏室或壁橱。此种房型适合家庭人员较多的住户。

37．怎样选择高层？

哪些层次属于好层次，同样也与住宅楼的总层有关，同

Green Apple Data Center

样是四五层，在多层住宅中属于高层次，而在高层住宅中又属于低层次。

多层和高层住宅在楼层选择上，顶层和底层不被看好。顶层常出现楼顶雨天积水，甚至渗漏。夏天阳光暴晒，温度高、温度变化大，并且上下楼不方便，供应水力不足。优点是通风采光好，没有上层家居生活的影响，比较安静，顶层楼道往来人员少，相对干净。

底层来往人员多，易受楼内外嘈杂声、临街公路交通噪音及粉尘的污染。环境、卫生、安全较差。在众多楼宇间，底层的采光和通风最差，其优点是上、下楼出行方便。

一般来说，在不考虑个人因素的情况下，住宅楼在总层数的 1/3 以上、2/3 以下为较好层次，如六层住宅楼以三四层，十八层楼以六层至十二层为最佳。

好楼层价高，次楼层价低，个人因经济能力不同，必然要考虑其价格因素。选择最佳性能价格比的楼层，获得最佳性能价格比的楼层就是最佳楼层，而不一定是上述所说的中间最佳楼层。

①要注意房屋的户型格局和朝向。由于高层住宅现有浇筑混凝土、框架剪刀墙等特点，户室之间不能打通，户型格局不易改变，所以，在挑选时，要注意房屋的户型和朝向，以满足居住后的舒适。

②要注意整栋楼的总户数和电梯数量以及电梯的质量。层次越高、户型越多，电梯也应略多几部。一般来讲，20 层以上应配备 2~3 部电梯，如少于两部电梯，则该楼总户数和层数不相配，故不应购买。

Green Apple Data Center

③要注意“二次加压”供应自来水时是是否够，尤其用水高峰期是否会有断水时间。

④要注意周边地区的未来规划前景。高层住宅的一大优点是视野广、景观好、空气新鲜，如未来高楼前再拔起几座高楼，则要影响祖视线景观。

⑤一般来说，层次越高，遮挡越少，采光越好，且能避开低层次楼内外嘈杂环境及临街的交通噪声和粉尘污染，特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住；层次低，上下楼比较方便，适宜于老年人居住，可其户外活动的机会。

⑥年龄、职业不同，看待楼层的好坏的观点不同。老年人喜低层，上下楼方便；白皮加偏向高层，视野开阔；搞艺术、写作或喜静者先顶层较适合。

⑦要注意楼内的物业管理。由于高层住宅通道多，所以，在安全保卫上要特别注意。

此外，对层次的选择，还与购房者对数字的偏好有关，选择吉利或有纪念意义的数字的楼层，如喜欢 6、8、9，讨厌 4、13、14，等等。

38．怎样选底层和顶层？

在多层或高层建筑中，底层和顶层房间因为位置的关系，成为最不受人欢迎的层次。正因为如此，这两层就有了很优惠的价格，许多房产商努力在顶层和底层上做文章，如底层赠花园、顶层赠露台，且花园和露台设计确实很精美，风格别致，这对买方者有着巨大的诱惑。只要能认真检查好底层或顶层的房屋质量，选择底层和顶层也未尝不可。那么，在选择底层和顶层房时，应该注意些什么呢？

Green Apple Data Center

①选择底层。首先，要仔细防潮设计和措施。防潮措施不过关，长期住在这种房子里，不仅电器、家具易生锈、发霉，人也易患风湿性关节炎。

其次，注意各种管道是否畅通，底层因邻近各种管道尤其是下水道，如果管道质量差或设计不合理，则管道易堵塞，特别是化粪池封闭不严、管路不畅，也往往易孳生蚊蝇且臭气冲天。

再次，注意采光问题，底层因处在楼房最底层，在众楼环抱之中，故其采光和通风往往受到限制。最好请专家或技术人员帮助鉴定一下。

②选择顶层。顶层的大忌是隔热和防水设施不好。因为顶层受太阳直射面积大，下雨易积水，常常“水深火热”。因此，消费者在买房时，要考察顶层的隔热、防水措施及其效果，看顶层是否设置通风板或做成坡屋顶，顶层的构造变化部位是否衔接良好，因为通风效果好易散热，散潮，而顶漏通常出现于构造变化部位。

39．怎样评价房屋的抗震性能？

我国是一个多地震的国家，按地震烈度划分，全国分为10个地震区、2~3个地震亚区、30个地震带。从历史上看，我国是世界上遭受地震最严重的国家之一。因此，住宅的抗震力度是一个不能不予以深切关注的问题。

在国际上，地震震级采用里氏震级指标，分为18.9级，5级以上地震对人和建筑物有害。而地震烈度分为1~12度，其中地震烈度为1~3度时，对建筑物无损坏，4度对建筑物有轻微破坏，5度以上就开始破坏建筑物。因此，地震烈度

Green Apple Data Center

为 5 度以上的地震区在住宅设计时应考虑防震。

住宅抗震性能的高低主要取决于建材质量的好坏以及承重结构的连接形式、施工质量和地基状态。据建设部有关专家介绍，各种结构住宅的抗震性能可参考如下。

①砖混结构住宅。这种住宅系由砖墙支撑和现浇、预制钢筋混凝土板盖成的住宅。由于建材质量和施工质量的不同，抗震性能悬殊。

砖的抗压性强，但韧性差，一遇到 6~7 度地震就会局部开裂和散落，8 度地震时裂缝会更大，稳定性差的会倒塌。如果施工质量确实好，这类房屋只有在震级为 10 度时才会被严重破坏或倒塌。

通常这种结构房屋易发生墙体的部位和构件有：屋顶的烟囱、檐口瓦、山墙、楼梯间单位和构件，进入结构稳定并具有小空间的部位，如厕所、小厨房等。

②木结构住宅。此类住宅一般由木骨架承重，砖、石、泥、坯、墙体只能起围护作用。稳定性较差。震级为 6~7 度即易倒塌，所以这类房屋的住户在地震时特别要注意墙倒砸人。

③钢筋混凝土结构住宅。钢筋混凝土框架结构住宅是以柱、墙、盖为骨架的住宅。在 9 度以下地震时，其抗性能良好，但里面的隔断和围墙若用砖砌成，在震级为 7~8 度地震时即可能出现裂缝，对人和室内设备造成毁坏。

40．如何选择房间高度？

买房子时，较少有人注意到所买房子内空间的高度是否符合国家标准，只要面积够数就行。等到买了房子入住以后，

Green Apple Data Center

才会感觉到房子太矮了，光线不足。

按建设部制定的标准，房子室内空间的高度应不低于2.40米，如果小于这个距离，就会影响室内的采光、通风。现在绝大多数商品房的内层净高在2.5~2.7米之间。

但是，目前有些房产商为了牟取暴利，利用人们在买房子时只注意到面积、价格而忽视室内空间高度的弱点，在设计、建造房子时，使房子的室内高度濒于国家建设部制定的标准。

如有的房产商设计的房子的室内高度只有2米多一点，买房者当初没有注意到，等到入住以后都会感觉到房子太矮了，有一种压抑感，特别是经过装修、吊顶之后，感觉上更是如此，很不方便也很不舒服。而房产商在减小每层楼的高度之后，就可以省下很多成本，获得更多非法利润。如本来只够6层楼的高度，却被建成了7层，就可以多赚一层楼的钱。

如今中国人的身材高度也在不断增高，十几年后，平均身高可能达到男1.78米左右，女1.65米左右。从这一角度看，使用期为60~100年的住宅，也应在层高上有一个“未来适应感”的眼光。

内部低矮的住户必然会产生“心理压力感”及“不易调节室内空气”等弊病。而且将来对小房间、小单元的改造，扩大居住面积是相对容易的，而对“层高”的不满意，却是无法改变的。

Green Apple Data Center

因此，消费者在选购楼房时，不要只看面积和价格，还要看室内的高度是否符合国家标准，不要被其价格所迷惑。

41．怎样看待采光条件？

一处称心的房子，采光条件十分重要。采光良好的住宅可以节约能源，使人心情舒畅，便于住宅内部各使用功能的布置，否则将会长期生活在昏暗之中，依靠人工照明，对人的身心健康十分不利。

采光可分为直接采光和间接采光，直接采光指采光窗户直接向外开设；间接采光指采光窗户封闭式走廊（一般为外廊）。有的厨房、厅、卫生间利用小天井采光，采光效果如同间接采光。选购住宅时，其主要房间应有良好的直接采光，并至少有一个主要房间朝向阳面。

42．怎样选择朝向？

任何一个购房者在选房过程中，都会注意到所购住宅的朝向问题，这是因为住宅的朝向直接影响人们的生活。

在传统观念上，以南北朝向为正，东西朝向为偏，朝南的房间为正房，是位尊的表示，从这个意义上说，如果可以选择的话，一定要选有朝南房间的住宅。通常认为，住宅朝向以正南最佳，东西次之，朝北最次。当然，考虑朝向，除了上述因素外，还应考虑开窗时所面对的环境，即窗景。窗景应当趋利避害，趋优避劣。

同层南北不同朝向的价格平均相差 10%~15%，甚至 20%以上，价格和朝向平衡选择为佳。

Green Apple Data Center

可参考下表来判断住宅朝向以及是否具备良好的日照

建筑物朝向	日照有效时间
正南向	9：00~15：00
南偏东 1~15 度	9：00~15：00
南偏东 16~30 度	9：00~14：30
南偏东 31~45 度	9：00~13：00
南偏东 46~60 度	9：00~12：30
南偏东 61~75 度	9：00~11：30
南偏东 76~90 度	9：00~10：30
南偏西 1~15 度	9：00~15：00
南偏西 16~30 度	9：30~15：00
南偏西 31~45 度	10：30~15：00
南偏西 46~60 度	11：30~15：00
南偏西 61~75 度	12：30~15：00
南偏西 76~90 度	13：30~15：00

43．怎样选格局？

房子的价格、质量因素固然重要，但住宅格局是否合理将对未来的生活质量产生很大的影响，也就是说好的房子首先必须好用。

现在居民购房，一般会考虑进行再装修，所以室内有无横穿的大梁或横穿管道要先看清楚，因为梁底的高度将直接影响到吊顶的高度，否则将暴露横梁；横穿管道需要特别花功夫去处理，否则会影响美观。

①格局力求方正。整个室内格局力求方正，避免有三角

Green Apple Data Center

形（尖角形）等有规则状出现，也应避免室内中央有柱穿地。因为不规则的房型影响家具布置，造成面积浪费，使很多缺陷要装饰装修去弥补；突兀的斜角或锐角会对室内居者造成一种不适的压迫感。能够避免的还应尽量避免。

②活动空间须合理。对房内各功能居室的配置安排及行走路线，要做仔细考虑。一般而言，住宅空间可以分为三个部分：起居空间、服务空间与睡眠空间。

起居空间包括人口、玄关、起居室、客厅、餐厅等。

服务空间包括厨房、储藏室、浴厕等。

睡眠空间包括卧房、客人房、孩童房、书房等。

在以上三部分中，客厅是日常生活中使用率最高的区域，所以客厅采光一定要好，格局要方正，与餐厅和其他卧室之间联系要紧凑；同时，在位置上应具有相对的独立性，不应成为其他功能居室穿行的通道。

③主卧室避免与客厅相对。主卧室是最具私密性的地方，与客餐厅不应有“开门见山”之感，应有良好的隔音和充足的光线。主卧室之窗户要尽量避免与邻栋建筑的门窗相对，以免破坏私密性，给生活造成不便。

一般而言，主卧室应有足够的空间可以旋转双人床、床头柜、衣柜等，如条件好上些，可考虑拥有一套独立的卫生设备。

④最好选“明厨”、“明卫”。厨房与卫生间是居室内最重要的服务空间。首先，应选择“明卫”与“明厨”，因为自然通风与地厨房与卫生间的洁净干燥效果是最佳的。

另外，厨房的位置也很重要，其与餐厅之间联系紧凑，

Green Apple Data Center

两者之间的行走路线不能被破坏。除此之外，还应考虑厨房面积及形状是否合理，是否兼顾了储藏、清洗、烹调等功能，可以同进容纳几个人作业。

对于浴厕，主要应考虑自然通风与采光，位置诮处在隐秘次要处，如有条件，可考虑将厕所和沐浴区分隔开，以方便使用。

44．为什么要看毛坯房？

正如清唱是考验歌唱家真正的实力一样，对于房地产业，毛坯房的状况恰恰是验证成品商品房质量的重要依据，光看样板房当然不行。

样板房精雕细琢的艺术装潢效果往往“抢”了客户的眼，从而忽略了必要的选择细节。倘若有可能，购房者最好去看未加修饰的毛坯房。这样的房子可以使人们的目光聚集在房屋户型、面积、朝向等大问题上，免得被人为的装修效果所左右。

同时，这种房子的本身质量以及优缺点由于没有装修的遮掩，都能比较清楚地显露出来，所以看毛坯房，不看样板房，不失为购房者的明智之举。

45．为什么不能完全相信样板间？

许多人的购房动机产生于漂亮的样板房。房地产发展商不惜重金搭就样板房，作为谬论物业的直观形象代言人，颇具诱惑力地吸引了许多的房产消费者。但仅仅依靠样板房获取的第一印象就“拍板”购房，也容易陷入片面选择的购房误区。

①样板房的装修费用一般可达到房屋自身价值的

Green Apple Data Center

20%~50%。在装修材料的使用上也力求尽善尽美，不惜重金引进进口最新材料。配套设施应有尽有，好的样板房的家具配备都由家具厂“ 量身定做 ”,以保证样板房整体的视觉效果。但如果买房者装修预算并不高昂，则无论如何不能产生这样的效果。

②有的样板房在装修中采用强光以及周围壁板的反光效果、天花板的穹宇效果以增大房屋的空间感受。还有的样板房选用专门定做的较小较低、但十分和谐配套的家具强化室内空间利用的整体效果。但以上装修效果是一般性装修难以达到的。

③出于完善装修效果的考虑，样板房一般不会设置水、煤气、暖气等管道线路。样板房的居室，尤其是厨房、卫生间就因此显得十分敞亮。样板房里不用做上、下水的考虑。因此，房间里也不会出现粗大的下水管和暖气管线，空调也是摆设，用不着穿墙破洞。而当消费者真的拿到现房时，那些铸铁管往往会突兀地横在眼前。购房者要站在现房而不是样板房的角度上预先考虑房子的管道线路对实际装修效果的影响。

④样板房的尺寸比例是不是 1：1，不妨用米尺量一量，或以房间内长、宽方向的地砖数量折算一下房屋的面积，要问清房子的使用率是多少。样板房让买房人看到的只是住房的套内面积，而电梯、公用走廊、楼梯部分有多大却往往被人们忽略。不同的楼型、不同的户型在使用率上都会有差异。同样的面积，使用率高的住房才划算。

样板房对购房人来说，不过是个立体图，今后的家是个

Green Apple Data Center

什么样，要靠购房者冷静地看，仔细地问，客观地想，一笔一笔地算，还要把这些都落实在购房合同上。

46．商品房十大趋势有哪些？

①户型须具备八大功能。眼下设计的户型已不可能少于8大功能，即起居、就餐、厨卫、就寝、储藏、工作、学习以及阳台。对开发商来说，若少功能，房子就卖不出去。对购房者来说，缺少一个功能，房子就很难保值了。

②套房应公寓化。小高层和多层住宅日益向公寓化发展，是指一个楼面尽量不多安排住户。目前大都布置两户，最多三户，考究点的只有一户。此种布局往往采用单元拼接法设计，这样妈能满足每户家庭的私密性，同时也能满足房间的充足采光和通风。

③立面要讲求三段式。楼房外立面往往采用三段式设计，即底部、中部和上部。底部墙面采用深褐色的条形石式样布置，而中上部墙面则采用明快鲜艳的色彩。三段立面大都有纵横线条装饰，讲究玻璃、铸铁、瓷砖、不锈钢等建材以及空调板、凹凸窗配置，具有较强的现代质感和丰富的层次感。

④复式房应微型化。复式房已流行多年，近来则有复式房型小型化趋势。过去复式房每套至少200平方米以上，如今对总面积进行控制，出现120~180平方米的‘微型复式房”。不少高层住宅的底层和顶层都设计成复式结构，有些高层住宅整幢都是复式。

⑤阳台不单观景。北阳台的设置是近几年开始流行起来的，最近越来越强调北阳台的操作功能，不但使之成为厨房的辅助空间，同时开始考虑在北阳台务求。有的还把北阳台

Green Apple Data Center

设计成半封闭式，让洗衣机有个“ 室内 ” 空间。

⑥运用储藏室。尽管储藏室已经普遍采用，但以往大都是最简单的半封闭布局。现在已把储藏室做成一个全封闭独立进入式的空间，如同一个正规小房间。有的甚至考虑储藏室内部的设计，使之更美观实用。

⑦墙面分隔有凹凸。室内墙面从来都是平面的，然而现在出现了凹凸分隔墙，购房者可以嵌入一个家具或书柜，有的利用凹凸分隔巧妙地装饰成具有层次丰富的天然摆设。

⑧多变起居室。目前人们已把厅分成“ 客 ” 和“ 餐 ” 两类功能，客厅和餐厅错落分开，不在同一直线上，手枪柄的起居厅设计已被广泛使用。客厅朝南带落地门阳台，餐厅朝北带工作阳台，有的把客厅水平高度抬高 20~30 公分，造成“ 落差 ”, 使厅的布局更丰富和活泼，同时也区分了厅的两种功能。

⑨袖珍小户型。三房一厅房间近期需求仍很广泛，但总面积在趋小。不少住户已把三房一厅面积控制在 110 平方米以内，人称“ 袖珍三房 ”, 一方面避免房间面积过大抬高总价，另一方面已考虑孩子长大分居趋势。目前市场上一室一厅的房子需求也有增长趋势，这是因为城市新生代一族特定的生活需求所致。

⑩小区园艺化环境。小区环境绿化日益走向“ 园艺化 ”, 不少开发商在绿化造景上房间追求建筑与观景、自然地形与人工景点融为一体。同时尽力扩大绿化空间，并做到各建筑之间的相互呼应以及可识别性。

Green Apple Data Center

47．怎样从工地管理看质量？

如今，由于价格的原因，买期房的人越来越多。但是买期房，质量又很难有保障。其实，干过工程的人会根据工程进度，选择恰当的时间，看几个重要环节的施工状况，据此判断施工质量。而普通买房人，一进工地觉得哪都新鲜，自己先看花眼了，哪还分得清东西南北。既然不太懂行，那就干脆别费那工夫了，就看自己懂的就行了。

在工地，越是有经验的项目经理越注重工地的整洁。整洁卫生就是一个工地的脸面。干净利索的工地一般有几个较明显的特点。

首先，建筑材料码放整齐，工地秩序井然；其次，地面一般经过硬化，别说垃圾了，连浮土都少；第三，用于防尘的护网，一般有绿色、蓝色几种，即使经过风吹雨打，变化的仅仅是色泽，而不会出现大面积的撕扯破碎；第四，只要是在施工区内，每名工人都严格按规定戴安全帽，甚至挂牌。

工地的卫生与家里的大扫除根本就不是一个概念。如果没有多年的施工经验、严格的施工管理、高素质的施工队伍、严密的施工组织，要想让工地保持整洁很难的。只有有了多年的施工经验，才能知道到哪一步需要干什么？需要什么材料？同时进行的几道工序会不会产生相互干扰，应当如何避免？整个工地的布局怎样才最经济、合理、效率最高？怎样才能尽量避免施工临时建筑或设施的搬移？

只有有了严格的管理，纸上作业才能落实个十之八九。只有有了高素质的施工队伍，工人才能理解指导者的意图，知道什么是该干的活，怎样干得恰到好处，不该干的尽量避

Green Apple Data Center

免。

48．买哪三种房子要小心？

①违规开发房。近几年因房地产开发较热，具备开发条件的搞房地产开发，不具备条件的也在搞房地产开发，甚至有的单位随便弄来一块地就搞起了开发，成为空壳公司。

这些公司由于资质审查不合格，无法办理房地产开发的合法手续，因而所的住宅也未取得商品房销售许可证，从而被堵在了房地产交易市场的大门之外。

对此，购房者不仅要看房屋的价格和地段，更要看销售商是否拥有销售许可证，能否及时获得房屋产权证，否则再便宜的价格、再好的地段也不能买，以免招来不必要的麻烦。

②城市联建房。由于历史原因，不少企带来单位或多或少都拥有“ 地面 ”, 即国家行政划拨的土地。有些房地产开发商与这些单位联合建房，一方出土地，一方出资金，共同开发房地产，建房后按五五或四六分成，双方把各自分配的房屋，一部分有偿分给职工，一部分对外出售。

这样做似乎合情合理，但实际上是违规违法的。按照国家有关规定，联建住宅必须由本单位自用或职工投资购买居住，不准出售或给外单位，更不以当商品房出售。

因为该住宅项目是以土地所有方名义以联建名义立项的，主要是供单位自用，开发商不向国家缴纳地价款，也未办理商品销售的有关手续，因此不得擅自对外销售联建住宅房。如开发公司欲出售此类房屋，则需要先补交地价款并补办有关手续。

城乡个人如果要买联建房时，首先要弄清是否给国家交

Green Apple Data Center

了土地出让金，有无土地出让证、开工建设许可证、销售许可证及有关售房手续是否齐全。其次要弄清产权归属，自己拥有产权，才能真正拥有对房屋的支配权；如一时办不了产权证，务必要求开发公司提供商品房产权权属证明书。

③村镇建房。位于城乡结合部的村镇常受到房地产开发商的光顾。这里的土地既不用缴纳土地出让金，离城区又比较近，所以他们原与村镇联合开发房地产。或以旧村改造为名、或以修桥造路为名、或以助教兴村为名、或以农民个人集资盖房为名，如此等等，名目繁多。

而所建住宅受土地所有制限制，一般均难以进入市场交易。特别是农民集资房，不是经营性住宅，没有办理土地出上让手续，其房屋买卖的行为是无效的。有些开发商私下销售的这些住宅，使购房人房子住了多年也无法办理产权证。

另外，由于住宅房地处郊区村镇，各种配套设施欠缺，有的房屋甚至连水、电、气也无法正常供应。

因此，当买房的时候，一定要了解清楚欲购房产的合法性，对以上三种房子的购买要慎之又慎。

49．怎样购得实惠房？

买房子和买一般商品一样，只要在购房时善于用经济的、超前的眼光去分析时机、把握商机，同时可以得到减少投入却不降低实惠的客观效果。

①买房子眼光要长远。交通不方便前提下的房价偏低，是当前商品房价格定位的一大特征。以北京为例，目前，北京市的环路概念在住宅中体现十分明显。房价自城中心向外递减。但这毕竟是暂时的现象，购房者宜用理性的、超前的

Green Apple Data Center

眼光看物业环境，以低价格买进眼下虽然存在交通及位置缺陷，但日后有重大利好变化的住房，往往能得到较大的实惠。

所以，购房者既要近观，又要远瞻，重点了解、分析、调查该地区改造和发展的远景计划。住房抉择百年大计，只要将来的物业居住环境逐步向好的方向转化，交通的问题能够逐步得到解决，克服暂时的困难就很值得。

②买房时机要适宜。刚开始卖和最后卖的商品房价格一般都较低，消费者应给予关注。“低开高走”目前已成为房地产开发商们常用的销售手段。

在期房销售过程中，房地产开发商出于资金滚动的需要，一般将价格定得很低，随着开发进度及市场形象的确立及市场占在率的提高，价格会逐渐上扬。

相反，当商品住宅的销售量达到80%以后，一般就进入房地产项目的清盘销售阶段，此时价格一般较低。这时实惠一般体现为价格形态和实物形态两个方面。

前者，消费者从中得到的实惠少则几千元，多则几万元甚至更多。后者，消费者除了低价购房的优惠外，还可以得到房屋质量方面的切实保证。因为清盘房基本是现房，房间本身的质量问题已经基本暴露出来了。

这里需要说明的是：清盘房一般在房型、层次、朝向的选择方面有一定的局限。一般底层与顶层的住宅、朝向不太好的住宅余留比较多，消费者在选择的时候更应该从长计议，严格把握标准，不要因价格偏低的诱惑而买进不称心的住房，以致遗憾不已。

Green Apple Data Center

50．怎么看住宅的保值、增值？

依据传统理论，住房建设必须依附于土地，而土地是一种不可再生的稀缺资源，具有升值潜力，因此住房具有保值和增值功能。不过，我国城市土地属国家所有，住户只有土地使用权而无土地所有权，而住房的土地使用权又是有一定期限的。

土地使用权年限届满后，国家可以无偿收回或与用户重新签订土地使用权出让合同，延长土地使用权年限，住户则需重新交纳土地使用权出让金。因此，土地增值对广大住户来说影响不大，对住房的保值和增值作用并不明显。

其次，由于住宅产业中新技术、新科技和新型建筑材料在建筑工程中的应用，土地的稀缺性已因高层建筑带来的大容积率而有所缓解。再次，由于人们居住观念的改变，对住房品质的不断提高，住户更新换代的步伐也将不断加快。特别是受“入世”的影响，我国现阶段商品房在不久的将来会被新型住房所取代，而新型住房往往具有更好的质量品质、时尚设计、物业管理和人文环境等。

因此，在一定时间内，就住房变化的总趋势而言，住户并有具有保值和增值功能。

但这并不排斥区域性的住房会具有保值和增值的功能。那么，在什么情况下，区域性的住房会保值和增值呢？

一是该城市受地理限制，可利用的土地已开发完毕，城市也无法向周边发展，因此土地价格会有所上升，新开楼盘的楼价也会上升，从而导致原购住房保值和增值。

二是区域性配套设施的改善。如周边环境、绿化、文化

Green Apple Data Center

教育和市场配套的改善等等。

三是交通状况的明显改善,如城市轻轨或地铁的开通等。

四是城市中心的偏移,使新的区域住房得以保值和增值。

51．房屋质量有哪些方面的表现？

房屋质量问题说要起因于设计、施工和使用。其中，设计和施工是决定房屋质量好坏的主要环节，使用过程中的质量问题除野蛮装修、破坏性使用外，也大都起因于设计和施工的先天不足，房屋质量好坏主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理及质量监督几方面。

①结构。结构决定住宅楼整体的安全性与稳定性。一栋质量完好的建筑物必须有坚实的基础，以确保整栋建筑的荷载与地基承载力相适应，楼体没有不均匀下沉，不倾斜。

高大建筑物要有较强的抗压、抗震、抗拉能力，上下左右要相互联成一个整体，不能采用多层、低层建筑物常用的砖混结构,而必须采取钢混框架结构等整体性强的结构体系，并尽可能采用可以加大结构强度的施工工艺，如现浇工艺。

②材料。不同用途、体量、结构的建筑物，对材料的种类、标号、强度等指标都有严格要求，如钢筋的数量、直径、混凝土的混合比例、强度、水泥的标号，强砌体的种类、重量、标号、地面、顶棚、内外墙体喷刷材料的质量，门窗材料规格、质量、上述材料质量好坏、用量多少与工程造价直接相关。

施工单位受利益趋使，往往有以次充好、偷工减料的动机。以次充好偷工减料所造成的质量弊端，在房屋建成初期表现并不明显，然而在使用过程中会逐渐显露，日渐严重。

Green Apple Data Center

在质量监督、事后处罚措施不利的情况下，因使用材料不当而导致的房屋质量问题，在社会上已频频发生。

③功能设置。功能设置不当，同样也是房屋质量低劣的表现。房屋质量对功能设置的要求有以下几方面：

平面设置合理，各功能之间、左邻右舍之间、楼上楼下之间互不干扰，室内管线简洁；

必要的功能设施完善，特别是细小方面，如室内电源插座，卫生间、厨房的地漏，垃圾井、通风井、壁橱、吊柜等；

户与户之间、一户内部各房间之间交通组织合理，减少交通面积，户门、房门的设置避免交叉、磕碰；

小型空间能够地尽其用，如放置冰箱、洗衣机、鞋架等，避免小型空间的浪费。

④施工管理。在设计没有先天不足的情况下，正反民好质量关关键在于施工组织与管理，包括选择一个什么样的施工队伍，施工单位的资质等级、管理体制、管理人员与技术人员的素质，建筑材料的采购渠道，施工工艺的选择，工期、进度安排，施工单位内部质量、检查体系。

一个好的施工队伍，能够较好地理解设计图纸，不会在施工过程中扭曲了设计者的设计意图；内部制度健全，不以偷工减料为获取利润的手段；在材料采购、施工工艺、进度上严格把关，对施工质量有较好的保证。

而那些经过层层转包后的施工队伍，因临时拼凑队伍、管理混乱、人员素质低下，上述一系列制度、环节都无法把关、自然就有了质量隐患。可以说，加强施工管理，是提高房屋质量的最主要手段。

Green Apple Data Center

⑤质量监督。质量监督是加强施工的外部强制手段，包括建设行政部门的质量监督与检查，以及甲方（建设单位、开发商）委派的工程监理及甲方的亲自监督，其中以建设部门的质量监督检查最为重要。

国家对建筑施工实行施工前的设计图纸审批、施工队伍资格审查制度、施工中日常监督检查制度、施工后的检查验收制度，对全过程合格的工程发放《质检合格证书》，凡建成后未取得《质检合格证书》的建筑，不得交付使用。因此，一栋建成的商品住宅楼是否有《质检合格证书》，也是其质量好坏的一个标志。

52．常见的房屋质量问题有哪些？

尽管开发商、施工单位、购房者以及政府有关部门都十分重视建筑质量问题，但有些质量问题依然频繁出现，这主要是由于有些住宅楼在设计上存在先天缺陷，施工过程管理不严，质量监督力度不够等方面的原因。较为常见的质量通病有：

①楼体不稳定。表现为过了沉降期依然下沉不止；不均匀沉降导致楼体倾斜；整体强度不够，楼体受震动后或在大风中摆动；因结构不完善，部分或全部承重体系承载力不够，导致楼体有局部工或全部坍塌隐患。

②裂缝。包括墙体裂缝及楼板裂缝。裂缝分为强度裂缝、沉降裂缝、温度裂缝、变形裂缝，产生的原因有材料强度不够，结构、墙体受力不均、抗拉、抗挤压强度不足，楼体不均匀沉降，建筑材料质次，砌成后干燥不充分等。

③渗漏。由于防水不完善，防水材料质量不过关等原因

Green Apple Data Center

导致屋面渗漏，厨房、卫生间向外的水平渗漏，以及向楼下的垂直渗漏、垂直渗漏多见于各种管线与楼板接合处。在雨季及厨房、卫生间用水量大时，渗漏严重会影响使用人的正常生活，破坏地面装修，影响楼上楼下邻里关系。

④墙体空，墙皮脱落。墙体内部各砌块、层面之间连接不好，在压力、温差等作用下形成中空，致使墙体整体抗压能力降低，表面粉刷层易于脱落。有时在没有形成粉鼓的情况下，由于墙表面粉刷材料质次，粉刷工艺不合要求，也会造成墙皮大面积脱落。

⑤隔音、隔热效果差。住宅楼内户与户之间、户内各厅室之间隔断墙有楼板隔音、减震效果不好，达不到私密性的要求；屋面、外墙冬天降温快，夏天升温快，达不到保温、隔热的要求。上述现象产生原因在于墙体、屋面隔音、隔热材料厚度不够，材料质次，或者施工工艺不合要求。

⑥门、窗密闭性差、变形。有的门窗自安装上开始，有的在使用一段时间后即出现密闭不好、部分材质或整体变形的问题，严重者起不到隔断视线、挡风遮雨的效果，有的无法关闭、开启。

产生上述问题的原因在于选用材料质量不好，木材干燥程度不够，或在安装后受到潮湿侵袭，做工粗糙。门窗质量问题一般危害性不大，只需局部修整或替换即可。

⑦上下水跑冒滴漏。跑冒滴漏现象浪费资源，影响人的正常生活，形成的原因在于上下水管线水平、垂直设计不够合理，水龙头、抽水马桶等质量不过关。

⑧水、电、暖、气的设计位置不合理。包括水池、浴盆、

Green Apple Data Center

蹲（坐）便器、水表、地漏、电源开关、电源插座、电表、暖气片、煤气灶、煤气表等设计种类不完善，设计位置与日常生活要求不符，影响家具布置。遥用电设备甚至存在漏电、火灾隐患。

⑨公用设施设计不合理，质量不过关。如楼梯间位置不方便，楼梯宽度过小，电梯运行质量不稳定，公用照明设施不完善，消防安全设施缺乏等等。

53．如何对房屋质量进行堪查？

无论政府部门对建筑质量怎样严加管理、严格执法，也无论开发商、施工单位多么有责任心、对用户负责，购房者还是要对所购住宅进行力所能及的质量审查。审查形式包括查看有关文件、图纸，现场观察及走访调查，具体如下：

①查看文件、图纸。查看的内容包括：

建房时使用的正式施工设计，了解建筑规模、层数、结构形式、平面布置、选用的主要材料、重要部位（结点）的工艺设计及要求，凡属于与正常设计内容不一致的地方，应向专业人士请教；

查看《质量合格证书》，一定要查清是否是所购住宅的合格证，发放单位是否是有权的质检部门，内容中是否有特殊说明；

查看开发商、设计单位、施工单位共同签署的验收报告同，对验收报告中未提及的、实际上可能存在质量隐患的环节多加注意。

②现场观察。对已建成的拟购房屋或已购房屋进行现场质量检查，主要是查看各厅室，过道的地面、墙面、顶棚、

Green Apple Data Center

门窗、各类管线设施、卫生洁具、配套厨具、预留的电源插座、电话插孔、天线插孔、水、暖、煤气的五金件等是否有质量以及无法使用与设置不合理问题。

对于观察发现的严重质量问题，如裂缝、渗漏等要请售房单位给予解释、说明、如得不到满意答复，购房者应自请专业人员给予必要的检定，如属于不可修复的质量问题或严重质量隐患，则有必要采取不买及退房措施。

虽然说现场观察的质量检查方法过于简单，很难发现实质性问题，但对于购房者来说，在选房子过程中及买房后正式入住之前，实地踏勘质量问题，还是有必要的，而且应当认真对待。

有些大的质量问题，往往在建成之初就已露端倪，若能及早预防措施，就可避免在将来真正出现问题时，各方单位互相推诿，久拖不决。

③走访调查。在挑选房子过程中，针对拟购房屋质量，对有关方面进行调查是很有价值的。这项调查包括两大项内容：

对开发商、施工单位的调查。通过与设计单位、代理商、开发商、施工单位有关人员的接触，了解其工程质量情况；通过一定的社会关系了解开发商、施工单位近年来开发建设的工程使用情况、质量保证及信誉。

对于已投入使用的住宅楼，向先期入住的住户了解使用情况，特别是存在质量问题。通过走访，对于那些信誉不佳的开发商、施工单位建设的商品房。要采取慎重态度。对于那些工程有关单位、住户已对工程质量颇有微辞的商品房，

Green Apple Data Center

最好不要买。

54．购房者需特别注意哪些问题？

①豪华阔绰与经济实用不可兼得。购房者往往心存一个愿望，即以“价廉”的花费，取得“物美”的房子。如果购房者没有能力改变开发商将本求利的动机，那么上述愿望是有切实际的。这是因为商品房每登上一个“更美”的台阶，都是以增加投资为代价的。

特别是在房子的档次和面积上，要想追求豪华、宽敞、就不能过多地考虑“经济的要求；若想以尽可能少的花费取得房子，只能在实用方面多做文章，而不应考虑阔绰的目标，对于大多数购房者来说还是要从经济实用的角度出发挑选房子，在限定总体花费的基础上，挑选一个户型，面积及内部各功能分配比较理想的房子。

②防止面积欺诈。商品房销售一般以单位面积价格为准来计算一套住宅、一栋楼的总价，这时面积就成了影响总价的至关重要的因素。

对于一套已经存在、大小已经固定的住宅来说，面积数大，总价就会增加，开发商就可以从中多获利，于是就有个别开发商有意、无意地在面积数上做手脚。方法有：

增加每套应分摊的公用面积，将不应计入每套销售面积的部分计入销售面积；

以建筑面积计价，承诺一个较高的使用系数但又不把使用系数写入合同，实际交付时，使用系数大打折扣；

以使用面积计价时，混淆建筑面积与使用面积的区别，扩大使用面积的概念；

Green Apple Data Center

利用购房者无法确切测量、无法确知整栋楼建筑面积的弱点，故意小幅度夸大使用面积和建筑面积，在有关部门实地测量后，因差额较小，不再重新结算差价。

另一种形式的面积欺诈表现为在预售期房时，以相对小的暂定面积、相对小的总价引诱购房者，要求购房者预付房款，并约定以建成后实际测量面积为准，按预售单价结算。房屋建成时，实际面积比预售面积增加 10%至 50%，购房者却又无由退房，只能多付房价款，从而达到开发商增加销售量的目的。

③严把质量关。尽管政府、商及施工单位都有对建筑质量监督检查的制度和办法，购房者仍然不能对此掉以轻心。挑选房子时，可以拿到的善于质量的法律文件一定要看；现场、现房一定要多去几次，而且要带上专业人士仔细品一品；充分利用各种社会关系，了解开发商、施工的质量背景。

除以上方法外，在房地产市场处于买方市场的状态下，先租后买不失为一个检验房屋质量的好办法，利用半年到一年时间先租用，如确实未发现大的问题和隐患再付款购房，这种办法同进也检验了物业管理公司的服务水平，购房者买房后心里会更踏实。

Green Apple Data Center

四、购房审查法律手续

55．何谓“五证”？

买房前，一定要查询开发商所售房屋是否“五证”俱全。这“五证”包括：

①计委立项、可行性研究的批件；

②规划局的《建设工程规划许可》；

③国土局的《国有土地使用权主是》、《建设用地规划许可证》（证明卖方已交纳了土地出让金，拥有产权保障）；

④建委的《建设工程开工建设许可证》；

在这“五证”中，最重要的是土地使用证和商品房销售（预售）许可证，它表明所售房屋是合法项目。

近年来，房地产项目不合法的投诉是一大热点，购房人无法按约定的时间得到房产证。其中最多的，就是在城市远郊区的集体土地上建造的住宅和以合建、联建名义建造的住宅。按照国家的有关规定，在农村集体土地上建造的住宅和联建、合建的住宅是不允许在市场上公开销售的。

这类所谓的商品房尽管售价很低，但缺乏基本的安全保证，随时都有到查处。即使将来经过整顿，转变为合法项目，其前提也必须是发展商按规定补交相应的土地出让费用，这部分费用而后还是要分摊到每个住户身上。

因此，核实开发商提供的资料，保证“五证”俱全，是挑选房屋要特别关注的。在购买期房时还要考查开发商投入

Green Apple Data Center

开发建设的资金是否已达到工程建设总投资的25%以上，其施工进度和竣工交付时间是否已确定，是否同金融机构预售款监管协议等。

56．哪些房屋不能买卖？

根据国家规定，下列情况中的房屋买卖将受到限制：

①违法或违章建筑；

②房屋使用权不能买卖，房屋产权有纠纷或产权未明确；

③教堂、寺庙、庵堂等宗教建筑；

④著名建筑物或文物古迹等需加以保护的房屋；

⑤由于国家建设需要，重用或已确定为拆迁范围内的房屋；

⑥单位不得擅自购买城市私房；

⑦出租人、共有权人、出典人的房屋可以出售，在同等条件一上，承租人、共有权人、承典人有优先购买权；

⑧司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利；

⑨未依法登记领取权属证书的房屋；

⑩出场享有国家或单位补贴廉价购买或建造的房屋有一定限制。

57．什么叫房地产产权？

以房地产为标的产权，称为房地产产权。在房地产产权中，有房屋所有权，有从国有土地所有权中分离出来的土地使用权，有以产权为担保和债权并存在房地产抵押权。

产权的体现方式为全国统一颁发的房屋权属证书。国实行房屋所有权登记发证制度，各地必须使用建设部统一制作

Green Apple Data Center

的房屋权属证书，其他部门，单位制作的房屋权属证书无效、不受国家法律保护。

58．各种物业的土地使用年限有多久？

根据国家有关规定：

①居住用地 70 年；

②工业用地 50 年；

③教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年；

④商业、旅游、娱乐用地 40 年；

⑤综合或其他用地 50 年。

取得房屋所有权的房屋在土地使用权期满后继续使用的，应当至迟于届满前一年申请续期，重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

59．农村土地住宅合法吗？

有人说我买房不会顾及许多，只要是自用，不再上市，买什么样房都行，特别是买了农村集体土地上开发的房屋，价格便宜，手续简单，很方便。

但是购房者恰恰忽略了购房不仅仅是买一个实体的房屋，更重要的是买到了一种比现实房屋更重要的权益，缺少了这种权益我们的购房行为将变得毫无意义。因此，房地产开发使用的土地，必须经过征用，变为国有土地后才能由政府出让或划拨给用地单位进行房地产开发和交易。

农村集体用地，从理论上讲，有随时被国家根据需要而征用的可能，地上物当然必须无条件拆除，这会给建房者或购房者带来一定的损失。另外，利用农村用地开发的住宅，不能获得完全产权或上市交易的权利。

Green Apple Data Center

60．什么是个人产权房？

个人产权房，是指公民个人对其所有的房屋具有占有、使用、收益、处分的权利，可以直接进入房产交易市场交易，在社会上俗称为“私房”。

61．什么是有限产权房？

有限产权房，是在我国房改过程中出现的一种过渡的房产，其本质上仍属于“私房”，但在权利上受到一定的限制。在占有、使用和收益等权利上与私房无多大差别，主要是在处分权上，由于房主在买房或建房过程中得到政府或企业的补贴。因此有限产权房不能直接上市，只有大办理相关手续和补缴土地使用费等后才允许交易。

目前的安居房、平价房、已公房以及原联建公助、自建公助的房屋即属此列。

62．什么是单位产权房？

单位产权房又称系统产权房，是单位自建或参加联建，并自己使用（或分配给本系统职工）的住宅和其他建筑物。

63．什么是使用权房？

使用权房，顾名思义，这类房屋的居住者只有使用该房屋的权利，无占有、处分等权利。市场上出售使用权房，从本质上讲只是房屋所有人与使用人之间建立一种房屋租赁关系。这种使用权在房产市场上可以交易，但仅转让使用要而已，房屋的产权不可转让。

64．怎样取得房屋产权？

取得房屋产权也就是要进行房地产登记。房地产登记，即房地产产权登记，它是国家为健全法制，加强城镇房地产

Green Apple Data Center

管理，依法确认房地产产权的法定手续。

它要求凡在规定范围内的房地产产权，不论归谁所有，都必须按照登记办法的规定，向房地产所在地的房地产管理机关申请登记。经审查确认产权后，由房地产管理机关发给《房屋所有权证》。

65.“集资建房”可以买吗？

不允许。因为集资房是指单位之间、单位与个人之间或个人之间共同投资兴建的房地产项目。根据有关规定，集资房只能按投资比例分成后　各单位或个人自用(包括出售给本单位职工使用)，不准上市买卖或出租。

66．售房方有哪些常见违约情况？

①房屋质量不合格。包括建筑质量不合格和装修质量不合乎标准或合同的约定。

建筑质量不合格是指发展商违反国家工程质量的有关规定，偷工减料，使房屋处于无法居住，甚至危及人身安全的状态。

装修质量不符合标准或合同的约定，是指房屋的装修使用伪劣或不符合合同中约定使用的产品,使消费者居住困难，配套不齐全。

②房屋实际面积与合同面积出入过大。这是指卖方交给购房者的房屋实际使用面积过大或过小，这显然有失公平，因此购房者购房时应注意在合同中明确定明实际使用面积的平米数及建筑面积的平米数。

③房屋不能按期交付使用。

Green Apple Data Center

67．什么是《质检合格证》？

在选购商品房过程中，使人感到烦恼最多的是质量问题。房屋质量关系房屋使用者的生活质量，乃至人身与财产安全，因此购房者不能不在购房时对质量问题多加关注。

房屋质量问题主要起因于设计、施工和使用。其中，设计和施工是决定房屋质量好坏的主要环节，使用过程中的质量问题除野蛮装修、破坏性使用外，出大都起因于设计和施工的先天不足。

房屋质量好坏主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理及质量监督几个方面，但由于专业性较强，一般的购房者很难检验。

提醒购房者的是，国家对建筑施工实施施工前的设计图纸审批、施工队伍资格审查、施工中日常监督检查、施工后的审批验收，对全过程合格的工程发《质检合格证书》，凡建成后未取得《质检合格证书》的建筑，不得交付使用。

因此，一栋建成的商品住宅楼是否有《质检合格证书》，也是其质量好坏的一个标志，购房者应认真查看《质检合格证书》，并查清该证是否是所购住宅的合格证，发放单位是否是有权发证的质检部门，内容中是否有特殊说明。在此过程中若有疑问应及时向有关的专业主管部门进行咨询。

Green Apple Data Center

五、购房谈价钱

68．房价由哪些费用构成？

若想知道开发商对商品房的报价是否合理，报价内包含了哪些内容，首先要了解商品房的房价构成，即构成商品房价格的各项成本费用、税利因素，以及当时的社会标准。

①土地成本。主要包括：

征地费或拆迁补偿费或土地转让费，即根据土地的不同来源向原土地所有者、使用者支付的地价。

征地、拆迁或转让过程中，向国家、政府、有关部门支付的有关税费，如耕地占用税、菜田基金、防洪费、征地事务管理费、拆迁服务费、不动产评估费、出让业务费等。

向政府支付的地价款，有时指土地出让金，有时指包括土地出让金在内的“地价”。

基础设施建设费，即建设用地红线内及政府部门要求开发商承担的红线外一定范围内自来水、雨污水、煤气、热力、供电、电信等管线工程，以及道路、绿化、环卫、照明设施等工程的费用，一般称为“三通一平”或“七通一平”工程费用。

①建安工程费及相关税费。主要包括：

房屋建安工程费，即由开发商向施工单位的地建工程、设备安装二期工程吸粗装修费用。

相关税费，即在房屋建设中按建安规模向有关部门支付

Green Apple Data Center

的税费，如公共配套设施费、绿化费、管理费、用电权费、电贴费、投资方向调节税，有时还包括大市政费和“四源”费，税费种类有几十种之多。

③装修费。这项费用是指在粗装修以外，开发商对商品房按预订标准进行装修所支付的费用。

④开发商支付的交易税费。主要包括：

两税一费，即房地产转让（包括商品房销售）支付的营业税、城市维护建设税、教育费附加。

土地增值费，在转让房地产获取了增值时支付。

印花税，按买卖合同金额的一定比例支付。

房屋买卖手续费，卖方应支付全部手续费的一半。

房屋销售费用，包括代理费、广告宣传费、管理费、销售人员提成奖励费用等。

⑤利息和利润。主要包括：

利息。利用金融机构贷款进行前期所必须支付的利息，或按上述标准计算的应当向资金所有者支付的利息。

利润。土地开发房屋建设及销售各环节应获取的合法利润，一般以当时的行业平均年投资利润或项目利润计算。

正常的房价是由上述各项成本、费用、利润之和构成的，即开发商的报价已包括了上述各项内容，开发商不应该在房价之外收取上述任何一种费用，除非在报价时有特别说明。

69．房价受哪些因素的影响？

①宏观因素。主要包括：

成本因素。城市地价的平均水平、建安成本、资金成本（利息）、税费额度等决定一个城市房价的平均绝对水平。

Green Apple Data Center

供求关系。供不应求时，拉动成本上涨，利润水平也会增加，房价上扬；供过于求时，地价会下滑，有产税费、资金成本也会下降，利润空间被压至最小，房价下跌，跌至成本加最低利润水平。

城市建设、经济发展水平。这是成本因素及供求关系的衍生因素。城市建设经济发展水平提高，会加大建房成本，增加供给和需求，特别是增加需求的总量和购买力，促使房价上涨。

人地关系。人地关系即城市建成区或规划区人口与土地在数量上的对比关系，特别指现实或潜在可用于商品房建设的用地面积与有住户需求的人口数量之间的关系。

人多地少，则存在现实的或潜在的供不应求的局面，会使土地变得更珍贵；少地多，土地供给弹性大，地价就不会太高，房价也会便宜些。

变化趋势。上述各项因素的未来变化趋势，影响开发商的定价水平和购房者购房时机的选择。当某种决定记价上涨或下跌的因素发展趋势为大多数发商、购房者公认的时候，就会对现在的房地产价格水平产生影响。

②微观因素。主要包括：

成本因素。城市各处房价的差异，在很大程度上是源于成本差异。下述很多因素也都直接或间接地影响建房成本，进而影响房价，如位置差异导致地价差异，进而导致记价更大的差异；设计、装修标准不同，建安费及装修费就不同，房价自然也会有相应的差别。

位置。位置是影响城市内部房地产价格水平的最重要因

Green Apple Data Center

素，大家公认的好位置、好环境，往往也是城市建设投资、环境投资长期积累的结果，土地成本自然居高不下，加之购房者对好位置需求热情高，开发高有机会提高利润水平，由此导致好位置房价高出差位置房价几倍乃至十几倍。

规划设计水平与装修标准。小区规划与建筑档次提高了，人得到更多购房者的青睐，提高档次需要以增加投资为基础，自然会使房价提高。

此外，小区与住宅的设计标准与未来小区居住人口的素质相互影响。高标准高价位，入住人口素质较高，高素质居住人口同样能维护小区良好的环境质量与设计水准，因而促使房价进一步提高；普通住宅区，通俗是位，入住人口杂乱，小区环境质量难以得到有效维护，房价也难以进一步提高；如果有治安隐患，环境脏、乱、差，可能导致房价下降。

住宅平面格局。内部功能设置、面积分配都会直接影响房价。卧室、厅、厨、卫等功能如果按购房者要求，设置齐全、合理，面积分配适当，购房者在价格上就人宽容一些，开发商则有机会提高价格。在以建筑面积计价时，住宅套内有效使用面积大，分摊的公用面积少，即使开发商适当提高房价，购房者也会乐意接受。

配套设施。包括小区内生活服务配套设施及住宅内水、电、气、等配套设施。配套设施齐全，房价就可以提高，特别是中小学与体育卫生、商业设施尤显重要。住宅内适当配置高级设施，如 24 小时热水供应、消防报警、高级电梯、防盗对讲、卫星天线入户等设施，提高的价格要比追加的投资多得多。

Green Apple Data Center

交付使用时间，已使用时间及剩余使用年限。以新建的、即购即住的住宅房价为标准，尚未交付使用的期房及已使用过的存量房，价格都要打折扣。

期房房价要考虑提前会款的利息的因素和能否按时按质交付使用的风险因素。存量房房价要考虑建筑物的折旧因素有维修、装修因素，

此外，存量房大多采用传统设计图纸，与购房时流行设计相比可能已过时，因此要在房价上扣。对于在出让的土地上建造的房屋，还应考虑剩余使用年限。国家规定住宅用地最高出让年限为 70 年，若剩余使用年限与 70 年相差较多，就应适当降低房价。

⑦交易情况及付款方式，如以买卖双方都处于自由选择状态的记价为正常房价，当任何一方处于紧张、不自由状态时，房价就会受到影响。

开发商刚刚销售时,为回笼资金取得销售进度上的突破，有可能在购房者的压力下降价，当购房者没有更多的选择余地时，就很难与开发商讨价还价。任何一方不急购或急售行为，价格为此就要上涨或下调。

一次性交易量的大小也会对房价造成影响，开发商一般愿意给大批量的风房者一定优惠。付款方式与房价关系十分密切，但付款方式对房价的影响只是表面的。

当买卖双方对房价款支付的早晚同样在意时，降低房价的一次性付款与提高房价的分期付款没什么区别。只有当购房者不在意资金时间价值时，采用一次性付款方式降低房价才有意义。

Green Apple Data Center

使用舒适性。住宅的朝向、层次、采光、通风状况、层高等同样对房价有影响。好朝向、好层次、采光与通风良好的住宅，价格要高一些。大多数购房者都承认这方面的价格差异，而不会为达到降价目的去选择不好的朝向、层次。

消费偏好，也称做影响房价的心理因素。即消费者对某一位置、形式、种类、规格、档次、数字的特殊偏好，当这种偏好只存在于购房者心中时，对房价没有什么影响；当购房者的这种偏好被售房者察觉后，房价就会相应地做出调整，使购房者为自己的偏好多支付房价款。

70．房价谈判有什么技巧？

某处商品房的销售价格是由开发产确定的，购房者没有太多讨价还价的余地，但购房者并未丧失进行价格谈判的机会。在买方市场情况下，购房者仍然有机会迫使开发商降低几个百分点的房价。谈判过程中所有技巧的运用都是为了这样的目的；探实价、挤水分。

①降价期望值不要太高。房属于高档消费品，不可能像小商贩出售的商品那样胡乱报价。每一处房屋的报价都是开发商在精心分析了市场状况、房屋特点、成本压力及销售对象的支付能力后做出的，一旦公开报价，其利润水平已在开发商的头脑中固定了，轻易不会让步。

为此，购房者没有必要针对每一处商品房的报价“拦腰一刀”，而应当认真分析其报价合理怀及预期获利水平，预测其中可能存在的降价空间，以达到合理降价的目的。

②将房价封顶再封口。商品房的价格随着时间、销售进度会改变，也因不同楼层、朝向而不同，开发商为达到吸引

Green Apple Data Center

购房者的目的，自高自大广告中报一个最低价，以“元/平方米起”的形式出现，购房者不要以为按此价就可以买一套理想的房子。

购房者在与开发商谈价格时，首先要把所有价格问清楚，特别是当前的最好的房子的最高价格，以及该价格的有效时间，先封好售价之顶，免得随着购房者购买意愿的增强，开发商有意无意地提高购房者选中的房子的价格。

房价的构成比较复杂，对于开发商报价之内包含了哪些内容，购房者也应问个明白，要求开发商把应包含在房价中的成本、费用一项不漏地打入房价，不能在谈好价格之后，又要求购房者支付本应计入房价的某项费用。

③了解销售进度及成交价。向开发商、代理商的销售人员及其他有关人员了解实际销售进度和成交价。了解了成交价与报价的关系，购房者应会了解开发商允许的降价空间。

通过以下几种办法可以了解房屋销售进度：第一，多次察看销售进度表；第二，向销售人员要求购买那些已标明售出的房屋，要求销售人员想办法解决，如能够解决，则销售进度表可能存在不真实的内容；第三，查看购房合同编号，也能对销售进度有大概的了解。为得到真实成交价可要求销售人员提供有关合同，或直接向购房人员了解。

④适当转换标的物及付款方式。购房者可以利用开发商不想庭一个真正购房者的心理，适当放宽自己的苛刻要求，如变换一个房号或付款方式，以达到开发商同意适当降价的目的。当然购房者放宽的要求，更以自己可以接受的程度为限，若以牺牲好的朝向层次和资金的时间价值为代价，则是

Green Apple Data Center

不值得的。

⑤提高价格含金量。购房者在价格谈判过程中，一方面要求把所有应该包含在房价中的成本、费用打入房价，另一方面，还要尽可能要求开发商把部分价鏘费用打入房价中，由开发商替购房者支付，在由购房者的交易手续费、契税等。

此外，在购房过程中，购房者为开发商解决一些困难，销售进度等，也可以促使开发商降低价格甚至大幅度降低价格，购房者也可以扩大宣传、介绍他人购房作承诺，要求开商适当降价。

71．房价中的价外因素有哪些？

房屋买卖不同于一般商品买卖同，在房屋交易过程中、交易后及使用过程中购房者要经常向政府及有关单位支付名目繁多的税费，这些税费有的与房价一样，只需计算一次，一次或几次付清，有的则要按月、按季、按年支付。

在计算房价过程中，要把价外各项费用一并计算，作为购房及使用商品房的总支出。有些价外费用因买卖情况、房屋坐落、档次而有较大差别，有些税费种类、标准也随着政策、法律及时间变化而进行调整，购房者对此应特别注意。

①咨询代理费与法律服务费。有的购房者聘请专业单位、专业人员为其寻找房源、洽谈价格、审查手续、代办买卖、过户手续，为此要支付代理费、代办费、信息费等咨询服务费。

受开发商委托的公共开支商所收取的代理费一般由开发商支付，包含在记价中，但也有的代理商或中介服务机构向购房者收取代理费或中介服务费。

Green Apple Data Center

在商品房购销活动中，如有律师事务所、公证处介入，有进还需要购房者支付律师费、公证费。

②购房者支付的交易税费。在签订购房合同的房屋买卖立契、过户、登记过程中，购房者还需向政府有关部门支付一系列税费，主要名目有：契税、印花税、房屋买卖手续费、房屋产权登记测绘费、房产证工本费。

③入住费用。指购房者在购房后的入住过程中所支出的各项费用，如入住手续费、住户自行装修的装修费、装修房屋垃圾外运这费、维修基金等。

④物业管理费。入住后，购房者就要接受物业管理公司的管理和服务，为此要向物业管理公司支付费用，主要名目包括：保洁费、保安费、统收服务费、存车费、电梯费、高压水泵费、可食用电视天线费、垃圾外运费、清淘费、管理费、中、小修费、公共设施维修费及供暖费等等。

72．怎样量力而行定房价？

目前大多数要购房的消费者手中都有一些积蓄，但数量有限，在房价定位时冷静算账。

一般情况一盯理清以下几笔账。一是手中有多少积蓄；是购买处次支付房价的 20%~30%的现金能拿出多少；三是为办理产证、贷款保险、缴物业管理费等支出要留足；四是就房中购置家具、电器、申请电话、新装煤气等支出要多少；五是每月能承受多少还贷支出；六是房屋装修支出；七是购房后手中要留多少积蓄，今后收入是否稳定。

理顺并处清上述这些账后，购房的房价定位也就出来了。

试举例，如果某一家庭主人和中有 13 积蓄万元人民币；

Green Apple Data Center

现购房首次支付30%的价款承受能力为6万元；办理产证、贷款保险等支出约5千元；购置家具、电器、电话等支出2万元；房屋装修3万元；希望购房后手中尚有1~2万元积蓄。

这样可以计算出，该户为购房共支出现金（积蓄）共11.5万元后，手中可剩1.5万元积蓄。支付30%的首次房款6万元，韵味着可购买总价为20万元的住户一套；但要贷款14万元。倘若贷款期限为15年，则每月还需还贷（公积金贷款）1200元左右。

该家庭入住后，在相当一段时间里要有月3000~4000元的稳定收入，以应付每月千余元的还贷款。

73．买房怎样杀价？

①不要表露对物业有好感。

②告知卖方已看中其他物业并准备付定金。

③告知卖方已看中其他物业并已付定金，但也喜欢此物业，是否能再便宜点补偿已付出不能退的定金。

④告知想购置物业，但要等现有物业出售后才能买，因此要求卖方在付款方法上优惠。

⑤不停地找物业的缺点要土降价。

⑥告知自己很满意，但家人、老公或老婆有其他的想法。希望便宜点可以解决问题；或者表现出强烈的购买欲望，迫使对方降价。

⑦告知准备一次性付款，要最优惠的价。

⑧带着5000元，说只要售价合适马上决定购买。

⑨实在谈不下去，抬腿就走，让卖方担心失去一个有强烈购买欲的客户。

Green Apple Data Center

⑩用其他物业的价格做比较，要求再减价。

⑪告知能力有限买不起，要求再便宜一点儿，以自己的经济能力不够作为理由。

⑫告知资金尚在外地或国外，购房款需慢慢支付，争取更优惠的付款条件。

⑬告知自己的现金积压在股市上或其他生意上，想购置但付款条件或售价能否优惠。

⑭告知物业管理贵太贵，要求是否可赠送物业管理费。

⑮告知公司预算有限，只能买公司指定的售价。

⑯告知这房子是别人送的，自己不想掏钱买，预算有限，就这么多钱。

⑰告知从朋友已知能有多少优惠，要求同样的待遇。告知自己会有不少朋友也想买，只要最优惠的价格可以带来更多生意。

⑱告知自己直接与开发商交易应能免佣金，更便宜点。

⑲与谈判人员，销售人员成为好朋友，套交情争取拿到该项目的最优惠的价格。

⑳找多位不同的销售代理，试探销售价的最低价；声东击西探知更便宜的价格。

㉑要求开发商给毛坯房的价，同意后再要求提供装修。

㉒先选一个比较次的单元把价格谈好，再要求同样的价格买更好单元。

㉓告知物业主要想用出租，自己不在国内也没有时间办出租事宜，是否能安排出租事宜，并要求送装修、家电、电器。

Green Apple Data Center

拖延谈判的时间，慢慢磨，主动权在自己手中，每次要求更便宜的价格。

74．售房者有那些“陷阱”？

许多购房者在发生纠纷投诉时往往强调开发公司或销售人员承诺过的条件不兑现，这其中当然有个别素质不高的销售人员为促销而信口开河许下一些不可能兑现的承诺或优惠条件，但也有一些是购房者本人在购房谈判中判断失误或为小利所惑，而被销售人员牵着鼻子走。

其实，谈判双方都是为了各自的最大利益而来，双赢的结局当然最好。但买卖之间毕竟不同于慈善事业，一方多得，另一方相对就要少赚。所以，为了取胜，卖方自然会用各种策略，尽可能多地掏出购房者兜里的钱。所以谈判时也要时刻保持清醒的头脑，不要被一些蝇头小利或空头承诺诱入陷阱。

下面就是一些营销人员常用的策略。

①“不知道”策略。营销人员在遇到有备而来的购房者时常用此法。在谈判过程中面对比较棘手或想正面回避的问题，常以“不知道”、“不太懂”、“不了解”等来加以回避，使对方的问题设法深入下去，同时以一种低调减少对手的防御。

②事前行销。营销人员常利用房屋定价先低后高的规律，在计划涨价前先告诉客户，房子马要涨价了，再不决定可就错失良机了。如此一来给买方造成心理压力，“现在的价位是最低价，买了就能赚钱。”使买方不好意思再开口压价，甚至匆忙买下自己并不满意的住宅。

Green Apple Data Center

③“合理化”拒绝。在买卖未成交前，如果买主要求降价或提出其他额外优惠条件时，对方常会苦着脸举出一大堆不能降价的理由。这些理由听起来都很合理，其实有的时候，这是卖方利用买主对产品知识的缺乏而运用的策略。也就是说，表面上看起来已经是底价了，而事实上，卖主心中还有另外一个价，只要购房者能攻破前面的价格，则往往会有一段不菲的差价或优惠。

④“面子”策略。中国人最讲究个面子，所谓士可杀不可辱。在购房谈判中，营销人员会努力迎合顾客心理，对顾客一知半解的房地产知识予以称赞，于是顾客在虚荣心的极大满足中时常会忽略对房屋的一些重要细节和问题的考察而签下日后有可能后悔的合同。

⑤“人质”策略。谈判中极个别素质较低的营销员会采用此种不道德的策略。比如以较低的头期款和代办办理购房按揭等优惠条件诱购房者付款买房，而购房者一旦交了第一笔钱，就等于将“人质”送到他手上，此后只能被动挨宰。

⑥“低价”策略。一般来说，房屋销售价都是从低走高，房屋开发公司不到万不得已，是不会主动降价的。如果开发公司主动调低房屋的售价，这其中也许会暗藏玄机。

如某开发公司在售房时称因房地产市场不景气，为周转资金，成本价出售积压房，并承诺后续配套设施很快完成。等消费者入住时才发现，此房不仅质量低劣，而且水、电、气等附属设施皆未配套。

不仅如此，开发公司还要求购房者补交测量费、登记费、手续费、管理费等多项费用，否则不予办理产权过户。至此

Green Apple Data Center

消费者发觉上当要求退房，而开发公司却不予理睬。

⑦“拍卖”策略。我们在房屋销售处有时会看到这一场面，在买卖洽谈过程中，营销人员的呼机或大哥大不时响起，而对话内容一定与这栋房子有关。谈话时间不长，可句句“重点”，这边营销的几个电话来回，那一边买主已是心绪不宁，急于敲定这桩买卖了。而此时营销员顺水推舟收下定金，一桩买卖大功告成。

其实，营销人员是利用人们的心理特点：大家都想买的东西一定是好东西。而如果一件商品有几个投标者，那无疑更是物以稀为贵了，岂有坐失良机之理，虽然贵点儿也认了。

75．谈判前的准备有哪些？

选定购房目标后，就进入了和代理商或开发产进行实质性接触的谈判。购房谈判的过程也就是讨价还价的过程（尤以二手房买卖为最）。究竟该怎样最大限度地获取利益，同时又不致使谈判陷入僵局呢？

①必须确定目标。自己希望的价位和最高接受的价位。在第一次接触某处的物业时，售楼人员如果认为消费者有潜在的购房可能性，一般情况下，他便人主动提出让消费者留下联系地址。此时如果确有购买的意向，可以留下联络地址或电话，但应注意言语、表情之间一定有要让对方感觉出消费者对此物业已有了极大的兴趣，只要把需要了角的信息了解到就可以了。其他的话题，除非是提及可参比的另外一些物业所具有的优势，还是少说为佳。

售楼员有了购房者的联系电话，就会不断地追问是否已拿定购房的主意。这一过程中，在不向对方承诺肯定购买他

Green Apple Data Center

的物业的前提下，购房者可以耐心地等待，听取对方的介绍。同时，购房者真正要做的事情，就是要在不经意的谈话间，让对方主动地提出诸如让价比例、付款方式等可承诺的优惠条件。

②注意收集要谈判的物业的相关资料，如评估房价中成本价所占比例、物业的建筑、装修质量、小区的交通、物业管理、配套设施是否齐全、房屋实际销售率、房屋设计、规划存在的不足和缺陷等，这些都可在谈判前作一下实地考察。

等到决定签约的阶段，为了争取得到最大限度的优惠条件，购房者就可以把所了解的该物来和其他一些相关物业的详细情况，不失时机地抛给对方。让对方明白，自己已经为此做了最充足的准备，只有他让出多少个“点”，才有把自己留住的可能。

③注意房屋销售期限。卖方多久之内必须卖屋，对于在什么时候杀价非常重要。愈接近卖主要卖的期限，卖主愈急切出售，这就是购房者最有利的杀价时刻。

④了解卖方售得屋款拟作何用。如果卖方售得屋款并不急用，则房屋杀价必遭许多挫折。遇此情形，消费者最好是罢手或转向其他的房产。

在做好以上准备工作后，就可以选择一个自己心情较好、精神状态颇佳的时间与代理商与联系谈判。

76．怎样洞悉开发商的心理？

对房产开发商而言，获取利益是他们的经营目标，而消费者追求的是尽可能少的支出。对于购房者来说，明了开发商定价的方法和理念，掌握必要的交易谈判技巧，会使支出

Green Apple Data Center

而多获益。

①房价构成。决定商品房价格的因素很多，其中最主要的是土地费用和拆迁安置费用、房屋开发费用、市政公用设施费用以及各种税费和开发商的利润。

一般来说，建房成本中土地费用约占20%，拆迁安置费用约占10%~20%，房屋建筑安装费用约占20%~30%，市政设施费用占10%左右，各项税费约占20%。

在此基础上，还要加上20%左右的开发商利润，从而构成商品房的售价。一些大城市市中心的高价房还来源于高昂的征地拆迁安置费用。同时一些开发商的高额利润更加提高了房价。

②开发商的定价方法。房地产开发商的定价一般有两种方法：

一种是成本加利润，即开发成本加利润，分摊到单位建筑面积上确定价格。开发商开发物业当然不能忽略其基本成本，建造之前的成本瞥在很大程度上影响最终销售价格。建造成本含土地使用费、公共设施配套、建筑材料和人工费以及多种相关税费等。这些均为硬性成本，不太可能避免，开发产一般在成本的基础上加以适当的利润来确定房价。

另一种是市场比较法,即以周边市场同类型物业作参考，定出一个合适的价格，这是市场上使用最多也最符合市场行为规则的定价方法。反过来，也为购房者判断房价高低提供了一种方法。

总体市场影响区域市场，通过自身物业的相关指标，如绿化、小区配套、朝向、房型设计等，与周边相关物业指标

Green Apple Data Center

进行对比，得出双方在物业的优劣比较，再相应定出一个价格。因此，同一区域物业的价格都会在一个相差不多的范围内。区域价格影响着个案的价格，个案的价格差异往往反映了个案间的特殊性。

③开发商的销售原则。开发商总是以最热情的服务让消费者尽可能快地动心，以最简单的技巧使自己尽可能利润最大化，主要方法有以下一些方面：

强调产品的优点，淡化物业缺陷，不轻易让价；

让购房者先喜欢产品，而且也能接受推荐的产品（合乎他的要求），然后才能进一步产生议价动机；

让购房者产生依赖感；

除非客户带有足够现金和支票，能够马上下定多或有购买决定权，否则不会“议价谈判”；

同时做到满足买卖双方，让买方认为成交价是最低价，而卖方则是合理价。

77．如何了解楼价？

在房地产产品稀有、供不应求的情况下，尽管价格在高起，依然问津者众；而在供大于求，买方市场占主流的大气候下，为了增加有效需求，扩大市场份额，房地产商只得纷纷使出“撒手锏”——降价。

降价包括各种变相的降价手段，如打折扣、折外有折、大赠送、送装修、送家电、送小车、送户口、抽奖不落空等多种手段参与竞争，意在突出价格优势，以便抢占市场。

不可否认，在同等产品、同等素质、同等条件的前提下，优惠的商品价格是获得客源的得力因素。房地产产品亦不例

Green Apple Data Center

外。

①楼价成为吸引客源的重要手段。一般来说，楼市竞价多发生在楼盘分布较集中、供应量较多的地区。

楼盘竞争价销售的原因一般有以下几点。

一是供求矛盾的悬殊，供远大于求，导致市场疲软，楼盘不得不降低门槛。

二是开发商急于出货，急需盘活资金而采取低价应市。

三是楼盘清货、扫尾、倾价出售。

四是新盘亮相、开张酬宾，低价启动，试探市场，采取低开高走的策略。

相对来说，指标性的物业是最有条件使价格变硬的。因为物业的总体素质不错，同时也意味着最有条件抢客。在这种情况下，将价格降至与同区域其他楼盘持平，吸引力将会大增。

②楼价涨跌看走势。选择房地产商品，首先看的是地段，接下来就是看楼价，谁都想买地头靓、价格好的楼盘。许多人持币观望，盼望楼价大幅度下跌后入市，这也是造成“市道”不旺的原因之一。

判断一个楼盘（尤其是指标性物业）降价或升值与否，主要看以下几点。

一是楼盘的供应量。假如仅是几十套起一百套止，则减价机会不大。如果是几百套起上千套止，甚至几千套止，则不单价似乎不合潮流。

二是看楼盘的价位。如价位仅比同区相同质楼盘高 10% 左右，则估计减价空间有限或持平，但价位如果偏高达 20%

Green Apple Data Center

以上，则大有再减价的可能。

三是看市场价格总体走势。楼市行情，亦随行就市。

四是看国家政府对记地产的新政策、新法规。

五是看房地产开发的力度、数量和产品综合素质。

六是看城建规划以及交通、环境的改观等等。

买房对于家庭来说是一项大的开支，对于工薪阶层更是如此。因此，在买房问题上尤其是在价格上不妨多看看，多想想，分析分析、比较比较，总之要量力而行。经济条件好的则另当别论。

有些人购房置业并不是为了自住，而是一种期待未来回报的投资行为，是一种保值、超值的投资理念和理财方式。

③平心静气说楼价。价格优势是楼盘竞争的优势之一。但是打价格战，不是市场竞争的唯一手段，也不是唯一的制胜法宝。竞争应包括产品、质量、技术开发、服务等多个方面。相比较而言，价格战只是一种低层次的竞争，是一种短期行为，而非长期策略。

楼价构成，即成本加利润。就目前的楼市价格来看，大部分楼盘都是微利经营。因为暴利时代已经过去，楼盘价格受到开发成本的硬性影响。假如楼价降得太低，自然销售畅顺，但开发商长期在成本内运行，则无利可图，甚至有可能用降低质量来获取利润，“豆腐渣”工程的后果不堪设想。

楼价偏低，易于抢客，这是不争的事实，从表现上看，迎合了买家心理，取悦了消费者，促进了销售进度和销售业

Green Apple Data Center

绩的增长，而实际上对楼市的持续发展、楼盘综合素质的提高及楼盘形象的树立是极为不利的，也不符合市场价格规律。因此说，价格优势是相对的，而科技优势、环境优势、交通优势、配套优势、质量优势才是绝对的，是极具竞争力的。

78．对消费者有哪些忠告？

①防止价内费用价外化。本该由开发商支付的税费却要求购房者另外支付，等于购房者以房价和价外费用两种渠道支付了一种税费。

比如，开发商在缴纳土地出让金之前与购房者签订购房合同，并注明向购房者出售的是有产权的房子，但在办理房产登记手续时，开发商要求购房者补交地价款，否则不予协助。

购房者预防此类现象发生的有效就是在洽谈价格时，把有关费用一项一项说明，凡尚未支付的费用，表现为开发商手中没有相应的手续，则一定要把该费用由谁支付明确地写入合同之中，或者把有关费用的支付做一个原则上的规定。

价内费用价外化，实质上是开发商对于出售房屋的价格封底不封顶的做法，即要求购房者至少支付多少费用，而对另外一些本属于房价内的费用，就有可能要求购房者支付。

②不要迷信高房价，也不要轻信低房价。对于特定的购房者来说，高价的房子未必就是好房子。

产生高房价的原因是由于某一购买群体购买力较强。购房者还是要根据自己的经济实力，选择比较合理的价位。对

Green Apple Data Center

于明显偏低的房价，购房者更不能轻易相信。

与相同位置、用途、规模、档次的房市场价相比，过低的房价背后往往隐藏关违法问题或质量隐患，如利用集体土地建房、未办理出让手续、违法建筑、临时建筑、基本设施不配套、质量不合格、甚至新建危房等。购房者在搞清低价位的真正原因之前，切莫轻易购买。

Green Apple Data Center

六、协商签订购房合同

79．如何区分定金与订金？

定金是指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律规定或当事人的约定，由一方当事人在合同履行之前，按照合同购买额的一定比例，预先付给对方当事人的金钱或其他代替物。

《合同法》第一百一十五条规定：当事人可以依照担保约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债保人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

根据合同法和其他法律的规定，定金具有以下性质和作用：

①证约作用。定金具有证明合同成立的证明力。定金一般是在合同订立时交付，只要发生一方接受另一方定金的事实，就可作为合同成立的证据。

②预先给付的性质。定金只能在合同履行前交付，因而具有预先给付的性质。正因为定金具有预先给付的性质，所以定金的数额应在合同规定的应给付的数额之内，在主债务履行后定金可以抵作价款或返还。

③担保作用。定金具有担保力。因为定金在交付之后，如果给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定

Green Apple Data Center

金。因而它起到督促当事人履行合同，确保债权人利益的担保作用。

对于订金，在实践中一种理解为定金，一种理解为预付款，即由双方当事人商定的在合同履行前所给付的一部分价款。此时它与定金存在如下几点区别。

第一，定金是一种担保手段，担保债务的履行。因而债务人履行债务后，定金应当抵作价款收回；而预付款只是一种支付手段，预付款的交一种履行债务的行为。

第二，定金又具有证明合同成立的作用，而预付款不具有这种作用。

第三，定金罚则使得定金具有制裁违约方并补偿受害方的性，定金相当于预先交付的违约金；而对于预付款，无论哪一方违约，都不存在上述罚则。如果合同没有履行，则预付款要么返还、要么折抵违约金或损害赔偿金。

80．交定金要注意什么问题？

房产高与购房者签订的房屋定购书,其内容都比较简单，一般只对房间号、房屋面积及价格等方面做简单的约定，然后就规定购房者应付定金多少（一般为 1~2 万元），在几天内（一般不超过一周）来签订销售合同，如不签订合同就视为购房者违约，扣掉定购者的定金。

现行定购书的不合理性是显而易见的，内容简单，定金数额高，给定购者保留的时间短，如不在限定时间内签订数额高，给定购者保留的时间短，如不在限定时间内签订预、出售合同，就扣定金。

消费者在购房过程中往往会遇到这样的情况：在交定金

Green Apple Data Center

前房产商什么都可以承诺(当然是口头承诺),一旦交了定金,在签订合同时,消费者就失去了主动权,只能签订发展商已填补好的合同。稍有异意,售楼小姐马上就会讲:这是我们公司的规定,不答也可以,扣掉购房者的定金,真正是“坑你没商量”。

当然也有少数房产高是比较开明和公正的,消费者交了定金就是为其将所定之房屋保留约定的天数,如到期不答合同,定金如数返还,房屋另售他人。

从实际来看,房屋定购书本质上就是定金合同,所为定金,是指当事人在合同订立前或房款支付期限以前,由一方向对方支付的金钱。(中华人民共和国担保法)第八十九条规定:“当事人可以约定一方向对方给付定金作债权的担保。”而本文中《房屋定购书》中的定金是为什么所做的担保呢?这就好比没有地基而建高楼一样,无论在理论上还是实践中都是行不通的。

再者,《担保法》第四条规定:“担保合同是主合同的从合同,主合同无效,担保合同无效。”房屋定购书是定金合同,也就是担保合同的一种。那么,它所依附的主合同是什么呢?回答是:房屋预售或出售合同。而此时房屋预、出售合同根本就没有签订过,又怎么能作为房屋定购书这一合同的主合同?

综上所述,房屋定购书中存在的扣定金条款是与我国现行法律对定金的有关规定相抵触的。所以对于购房者在签订正式的预、出售合同前要签订一份《房屋定购书》,这一行为,在法律上并无明确规定,也即这一过程并非是必不可少的。

Green Apple Data Center

因此建议购房者在购房前一般不要签订购书，因为现在的房产市场是买方市场，购房者有足够的选择余地，对于售楼小姐们的花言巧语不可轻信。

如果购房者对房子非常满意，一定要购买该房，可以按以下建议进行。

①直接签订屋预、出售合同，这样购房者就有充分的主动权与房产高就合同的内容进行平等协商；

②如要签订房屋定购书，则要对在何种情况下扣定金，扣多少定金以及何种情况下要将定金退还，做具体的、明确的约定，以防定金糊里糊涂地被房产商扣掉。

81．什么是《认购书》？

买房先签《认购书》并交纳定金是现在售楼过程中习惯性做法。《认购书》约定购房者在限定时间内签订正式合同，否则视为购房者违约，定金将被扣除。于是，大量关于定金不退的纠纷就从签订《认购书》时开始了，所以搞清《认购书》及其定金的法律作是避免纠纷的关键。

我国相关法律和法规并未明确规定购房者在签订正式预售（销售）合同前，必须签订《认购书》。换句话说，签《认购书》不是正式签约的必要前提。

如果《认购书》对房号、面积、价格、双方权利义务都作了明确的约定，那么可以认为《认购书》就是一份买卖合同，双方签订的正式合同不过是把《认购书》约定的内容具体化；如果《认购书》未明确主要条款，则《认购书》不具备合同的性质，可以看做双方的意向书，没有合同的约束力。

所谓定金，是指当事人在合同订立前或支付房款前由一

Green Apple Data Center

方向另一方支付的金钱，其目的在于担保合同债权的实现，债务人履行约这的债务，无权要求返还定金，收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

《认购书》中的定金，不同情况下具有不同的性质和作用。因此对定金的处理应视合同的具体情况，根据定金的性质和作用，分别按照抵作价款或收回、合同无效返还定金、一方违约而“不予返还”或“双倍返还”来分别处理。

①若买方没有按认购书规定的时间、地点去签约或卖方在《认购书》规定的期限内将已认购房屋转售他人而导致未能正式签约，违约方应双倍返还定金。

②若双方在规定的期限内正式签订合同，则定金在买方履约后可抵作楼款或收回；双方履行正式合同过程中，一方违约的，适用“不予返还”或“双倍返还”。

③若双方都不存在上述第 1 项的违约行为，仅对预售（销售）契约及补充协议内容难以达成一致，而未能签约的，卖方应把定金全数返还买方。

④若因卖方未取得预售（销售）许可证或买方不具备购房资格而导致双方未能签订正式合同或正式合同无效的，应按无效合同处理，买方应将定金返还。但有过错的一方应赔偿另一方的利息损失或其他损失。

⑤若卖方在正式签约时将《认购书》中确认的条件，如价格、房号，面积等进行修改而导致签约未成，视为卖方违约，应双倍返还定金。

⑥若卖方在《认购书》中表明有权在正式合同中对《认购书》虽所列之价格面积等有修正之权利或声明以正式合同

Green Apple Data Center

为准的，应视合同的主要条款来确定，正式合同如因卖方修正而不能成立，卖方应将定金及利息返还买方。

82．如何签订《房屋认购书》？

购房者在选好房源，谈妥价格后，第一步便是去签订认购书，并交付一定额度的定金，定金一般在 5000 元到 1 万元之间。定金多少才算恰当，并无一定标准，视各人需要而定，由双方协商。

发展产商此时应把有关资料和相关文件交给购房者，并讲清项目进展情况。

在这个环节可能产生的问题是，在交付定金后，或是售价又提高了，或是购房者在对项目的进一步了解中，发现房屋并不理想，想退掉房子拿回定金，但由于有认购书的约定，定金可能不一定顺利返还。因此，在签定认购书时，双方在协议中应明确什么情况下客户有权要求终止协议，索回定金。

认购书主要内容包括：

①认购物业；

②房价，包括户型、面积、单位价格（币种）、总价等；

③付款方式，包括一次付款、分期付款、按揭付款；

④认购条件，包括认购书应注意事项、定金、签订正式文本的时间、付款地点、账户、签约地点等。

在签订完认购书后，销售方还应给购房人发放《签约须知》，以便使购房者明白下一个细节，购房人只有明白其中内容，才能顺利签定购房契约，其内容包括：签约地点、购房者应带证件、购房者委托他人签约时有关委托书的证明、有关贷款凭证的说明、缴纳有关税费的说明。

Green Apple Data Center

83．购房合同标准文本有哪些？

国家法律、法规规定：房地产转让，包括商品房销售，必须签订书面合同。

建设部及国家工商行政管理局制订了标准的《商品房购销合同》（GF－95－0171），供在商品房交易中使用、参考。

以北京为例，《北京市外销商品房管理规定》及《北京市内销商品房管理暂行规定》两个文件明确提出：“外销商品房预售、销售、买卖双方均达须签订《外销商品房预售契约》、《外销商品房买卖契约》。《外销商品房预售契约》和《外销商品房买卖契约》由北京市房地产管理局统一印制”。“商品房的预售、销售、买卖双方均应签订由市房地局统一印制的《北京市内销商品房预售契约》或《北京市内销商品房买卖契约》”。文件还同时配发了上述四个“契约”的标准文本。

在我国，有的省、市明确货规定非统一印制的标准合同文本远郊。可见，在商品房买卖中，使用标准文本是房是产交易主管部门的倾向性权益，特别是在购房中处于被动地位的购房者的合法权益，避免开发产商在购房合同（契约）中订立不公平条款，回避某些重要事项，侵犯购房者权益。

由于国家法律并没有规定商品房交易使用自创合同无效，因而由开发商自制的所谓“标准合同”在很多城市比较常见。而且，即使使用有关部门统一印制的标准文本，鉴于每一处房的特殊性，每一桩商品记交易的差异性，开发商与购房者都会有自己特殊的要求。

在这种情况下，买卖双方依照自愿、公平、等价有偿、诚实信用、协商一致的原则，修改标准文本中部分条款，增

Green Apple Data Center

加一些特殊内容，是可以理解的，在法律上也是允许的。

那么，购房者在购房活动中有必要也有责任对购房合同的整体内容、具体条款严格审查，对不公平的条款给予拒绝、对被遗漏的购房者的合法权益据理力争，最后签订一份能够全面保护自己合法权益的有效合同。

事实上，在购房者选定了位置、挑好了房子之后与开发商或其代理商所进行的一系列谈判工作、审查工作，都是为了签订购房合同而进行的，双方协商一致的结果，都应在合同上有所体现，即把口头协议书面化，购房者掌握了在签订合同时应注意的所有问题、应当争取的所有权益，也就知道了在谈判过程中要谈哪些内容，哪些事项可以让步，哪些事项寸步不让。

84．购房合同有哪些基本要求？

购房者签订了合同、付了首期房款，意味着购房者已行使完了自由选择的权利，也就是说在购房后续活动中，没有了自由选择的权利，只能是按合同约定履行自己的义务，并期望对方也按合同约定履行义务，从而使自己获利应有的权利。

这一过程的顺利进行有赖于双方信守合同，签订的合同符合公平、合法、有效、全面、个体、准确的基本要求。这些基本要求体现在合同的内容和形式上。

①主要内容全面，无遗漏、无冲突。一份购房合同，就是买卖双方所有权利义务的具体约定，除法律已有明确规定之外，缺少某一内容条款，就缺乏一份应有的保证。

购房合同的各项内容尽可能不做重复规定，各项规定之

Green Apple Data Center

间避免相互冲突，特别是不能与国家政策、法律、法规产生矛盾。

②条款具体、明确。购房合同的文字表述要准确会反映出协商一致的所有成果，逐条、逐项列明，每一个条款要有一个核心表达事项，并做出不会引起歧义的表述，避免使用含糊、约略的提法，如“可能”、“争取”、“尽量”、“估计”、“大约”、“左右”，除非当事人对该项条款是履行、准确执行没有强烈要求。

对于不得已使用的原则性规定，要有法律的或事先约定的评判标准。如不可抗力、免责条款的认定，一般质量问题、重大质量问题的认定，要么由双方归纳出可能存在的具体情况，要么以法律规定或双方共同推举的权威部门出具的证明材料为准，不能只有原则规定，而没有实际可操作的法律依据或协商一致的具体条款。

对于开发商提供的合同样本，购房者要逐条仔细审查，对用词准确性、前后一致性、标点符号、条款之间因果关系要尤其注意，不能心存侥幸。

③公平、无隐藏事项。公平是商品房买卖双方关系的最起码要求。公平一方面体现在合同内双方权利、义务的对等方面，另一方面体现在双方在商品房买卖关系中或更大范围内的平等关系中。

比如一方当事人在其他方面有求于另一方当事人，因而在购房合同中主动、自愿地放弃应当行使的权利，这种情况是不公平的。双方当事人的所有要求、意思都应当明确无误地体现在合同中，并且不会引起误解。

Green Apple Data Center

在商品房买卖活动中，买卖双方当事人在记地产专业知识、法律知识的掌握程度上是不平等的，开发商处于优势地位，而且出于自己一方利益的考虑，有能力也有动机在合同中埋几处伏笔，旨在将来履约过程中有利于自己、不利于对方。

在合同签订之时，即在即为将来的纠纷调解、诉讼打下基础，即通常所说的合同中“藏雷”。“藏雷”现象在开发商自制合同中体现较多。比如开发商针对自己一方违约率最高的“房屋交付时间”条款，往往设定遇有重大技术难题或特殊情况时工期可以顺延，一旦延期交付成为事实时，便向购房者出具一纸遇到某方面困难的书面通知，以逃避违约责任。

有时购房合同签订时工程已处于地上施工阶段，而延期交付理由竟然是施工时遇到流沙层或地下水大量涌出，由此可见个别开发商之居心。

合同所藏之“雷”，从表面上看非常合理，对于一生只买一两次房的购房者来说，很难看出其中的奥妙，惟有专业人士借助其丰富的房地产法律知识、建筑、规划知识和房地产买卖经验，才可以识别。

事实上绝大部分开发商也不是心存不良才设定此类条款的，而是在万一发生纠纷时，期望为自己找到一些有利的依据。如果购房者对此提出修改要求，即小秘密被揭穿，开发商也能够心平气和地接受。如果开发商拒不接受购房者的修改要求，则极可能是个别居心不良者。

在经济合同中，一方当事人事先设定一些不易被对方察觉的有利于已的条款，也是一种正常现象，无可厚非。只不

Green Apple Data Center

过是向对方当事人（无论是事是生意中人）提出了更高的要求，即必须逐条逐项认真审查，按法律的要求理解每一条款，不能把合同样本当成红头文件，只能理解、贯彻执行，对于那些不满意的条款、显失公平的条款，有权要求修改。如果不公平从签订合同时即开始，那么履约过程中的损失将会更大。

④合法、符合规定程序。签订合法、有效的购房合同，也就保证了商品房买卖行为的合法性，因此，看一份合同是否合法，不仅要看条款是否符合现有法律、法规，而且还要从更大范围进行考察：

买卖双方符合法律要求，主体身份清楚，具有民事行为能力，可以承担相应的法律责任。签字人属于买卖当事人本人或法定代表人或其授权代理人。

标的物具有合法的来源，拥有商品房开发同、经营的法律手续，特别是商品房销售许可证，或者拥有不受限制、允许买卖的房地产权属证件。

标的物的交易价格及有关费用、交易方式符合国家有关规定。

以双方权利义务、违约责任、争议处理的规定都必须符合法律规定，否则导致合同部分条款无效，甚至全部无效。

合同签订过程以及整个交易过程符合规定程序，要求双方当事人依法存在在先，商品房买卖行为在后；商品房批准销售在先，签订合同在后；代理人被授权在先，签字在后。

尽管法律承认授权行为的事后追认，购房者为确保自己的合法权益，还是要在开发商的代理人签订有关文件之前，

Green Apple Data Center

了解授权情况，如查看代理协议、授权委托书等。购房合同签订之后，要按照有关规定及时办理备案登记、立契、过户手续。

签订合法合同的重要性在于：得到有关部门对交易行为的认可，避免被其依法认定为无效，保证双方切实履约；在双方发生争议时，要求法律的支持和保护。

确保合同合法并符合有关程序的办法就是：严格审查各项必备文件，包括当事人身份、资格证明文件、商品记销售批准文件或权属证件，商品房设计文件，代理、授权文件，上述文件必须真实、有效，凡属过期、伪造、不能查实的文件，不能作为依据。

使用或全面参考有关部门编制的标准合同文本；签订购房合同前，购房者有必要翻阅国家法律、法规和政府有关部门的各项规定、办法，做到心中有数，知法才能守法，并要求对方守法。

85．什么是合同主体资格？

我国法律规定，不具备主体资格签约无效，合同主体不相符签约也无效。无效的合同，在合同中所约定各项条款或细节、补充部分对签约双方均无法律约束力。所以，购房者在购房合同签订前，首先要型清甲方是谁？他具不具备与购房者签约的主体资格。作为购房者，宜从以下六个方面查验甲方的主体资格。

①开发单位、销售单位、所有权人是否一致。如果购房者所购买的房屋，开发企业执照的公司名称、销售许可证上的销售单位、房屋所有权人不一致，说明与购房者签约的甲

Green Apple Data Center

方单位有“挂羊头卖狗肉”问题。

②卖房者与所卖之房的产权所有人是否相同。须知，并非凡是有公司营业执照、手持图章的人都可以和购房者签约卖房。卖单位和房屋的产权所有人名称要相同。

卖期房的，要看其是事有所卖房屋的《商品房预售许可证》；卖现房的，要看其是否有所卖房屋的《商品房销售许可证》。如有，则表明该房屋可以办到产权证。

③一期工程和二期工程是否都具备预售资格。有的小区一期所建造的商品房，交纳的地价，取得了预售许可证，具备了合法销售权；而二期工程建造的商品房，由于未交纳地价或其他原因未取得预售许可证，有的就使用一期工程的预售证去预留二期工程建设的房屋，以期尽快收回资金，这也属于“不具备合同主体资格”。一旦签上这种合同，风险自然很大。

④总公司与分公司都拥有合法销售权。许多房地产公司都有下属分公司、子公司或者销售公司。如与购房者签订购房合同的甲方是该开发公司属下的分公司或销售公司，则该分公司或销售公司未取得该公司正式的书面法定代表人签字的委托文件，该分公司或销售公司则无权销售，更无权作为签约甲方的主体资格签订购房合同。

⑤房屋中介代理是否具有正式委托的文件。房屋中介机构作为该楼盘的营销总代理，必须具备以下三个文件：

该代理公司必须具有房地产管理部门颁发的《资质证书》和工商行政管理部门颁发的《经纪人证书》；该代理公司必须具有经工商行政部门颁发的《营业执照》，执照的营业范围内

Green Apple Data Center

必须有代理营销房屋的项目。

只有这样，该中介代理公司才具备签订合同的主体资格，才有权与购房者签订房屋出售合同。

⑥合同签约人是否具备签订资格。商品房预售、销售合同的签字人，必须是该公司的法定代理人，公司其他人都无权签字。也就是说，签字人必须与该公司《执照》上的法定代表人名字相一致，如果是销售部经理或营销员代表甲方与购房者签约，要取得该合同的合法有效性，必须同时附上该公司法定代表人对销售经理或代表答约权的正式书面委托。

86．签期房合同须注意什么？

由于期房属预售形式，是无形产品交易，所以在房屋竣工前购房人无法目睹实际屋况。购房人只能通过契约来保障自己的权益，如果契约条款不明、不详、疏漏，不但无法保障购房人的权益，还会造成不必要的纠纷。因此在签订期房预售契约时应注意以下要点。

①在签合同前要验该项目的合法证明，主要是《国有土地使用证》、《预售（销售）许可证》和当地房屋土地管理局统一印制的《商品房预售契约》。

②在预售契约中应明确开工日期。没有对开工日期的明确标明，工期进度、竣工日期都无从谈起。

③工程竣工并不意味着各种资质手续的齐备，对购房人来说，产权过户才意味着购买到让人放心的商品房。因而工程竣工、各种资质手续完毕才应算做完工日。

④在工作日约定范围内，因人为的原因而延误了工期，应列明支付的违约金。

Green Apple Data Center

⑤购房人可要求在契约上注明二次缴款期间最短的时间间隔。

⑥购房人一定要在契约上注明：发展商延误工期，在何种情况下可暂时不预付款。

⑦面积以实测为依据，并规定正负误差的约定，以及超过误差的处理措施甚至是处罚措施，规定购房人有解除契约的权力。

⑧预售契约应明确建筑面积与使用面积及摊销面积的比例。

⑨购房人在看过房屋模型、样板间、平面图、问清售价后，销售人员一般都会催交定金。购房人必须牢记，在未签约前，权益不会受到损失。交了定金，看好的位置和户型就有了保障。妥善的解决是交定金时就做好文字承诺。若产权有问题、面积有问题或房子有瑕疵，定金应如数退还。

⑩建材品质往往是购房人忽视的，发展商为打价格战，常会在建材上以次充好。为此，在契约上对门窗工程、卫浴工程、厨房工程、地主墙身工程的建材应清楚标明型号、规格、厂家，并以此作为验收的依据。

⑪契约中应明确规定期房交易买卖对方应缴纳的税费种类、比率、额度、作为纳税双方交税费的根据。

⑫房屋的结构工程固然重要，但隐蔽工程也应引起购房人的高度注意。因此一定要在保修条款中保修范围和内容。

⑬签订预售契约的同时应保存好与契约有相同法律效力的文件、附件、补充条款、相关图纸、以此作为验收房屋付款、产权过户、保修的依据。

Green Apple Data Center

87．什么样的购房合同为无效合同？

无效合同，自订立时候起，就没有法律约束力，下列合同属于无效合同。

①违反法律和行政法规的合同，比如，买卖法律禁止买卖的房屋，违反订立合同基本原则的合同。

②采取欺诈、胁迫手段所签订的房屋买卖合同。比如开发商利用假文件、假证明诱使购房者按照开发商意愿签订购房合同。

③代理人超越代理权限签订的合同，代理人以被代理人的名义一憧自己所代理的其他人签订的合同。比如中介服务机构在取得买卖双方委托后自行签署的合同。

④违反国家利益或社会公共利益的合同。合同中含有责任承担者明显不能履行的条款，势必造成合同纠纷，给方牟取不正当利益制造机会。明知自己不能履行而要写入合同，或明知对方不能履行而坚持要写入合同，则往往隐藏着不可告人的目的。

88．常见的“合同陷井”有哪些？

在购房交易过程中，由于买卖双方当事人在房地产专业知识和法律知识上掌握程度的不平等，使消费者明显处于劣势。如果不幸遇上不法开发商，或房屋建筑出现未曾预料到的问题，纠纷就在所难免。

一般来说，合同中容易分生纠纷和违约率较高的条款有以下几个方面：

①交房时间。应特别注意“不可抗力”在合同中是如何界定的。房产销售合同一般都有“销售方遇不可抗力导致逾

Green Apple Data Center

期交房，不承担责任”这样的表述。这项约定条款是否合理，其附带注解是否明确人，这一点购房人一般很容易忽略或不知其到底是何种含义。

我国《民法通则》第一百五十三条规定“本法所称的‘不可抗力’是指不能预见、不要避免并不能克服的客观情况，如：地震、水灾、战争等。”依照此法，房产买卖合同中设定有关“不可抗力”的约定应该说是正确的。

但实际在房产交易中，现在有一些发展商却将此条款进行了延伸、扩张。比如有的合同对“不可抗力”作了如下的注解：人力不可抗拒的自然灾害和其他事故，及售房方所不能控制的其他原因造成交房延期的，销售方不承担责任。这样的约定显然是卖方对自己的免责范围过于密切配合，是违背法律原则的。

售房方不能把发展商因自己的过错，如：对市场判断不准确投资失误、项目设计失误、修改方案延误工期、资金不到位等因素归之为不可抗力，同时也不能把应该预计到而没有预计到的季节影响、上级行为等因素归之为不可抗力，从而免除自己理应承担的违约责任。

②质量问题。目前房屋质量问题在期房交易合同中较为多见，由于房屋作为商品，特点是购买期较长，交易过程中各种手续繁琐，相关的因素错综复杂。特别是购买预售的期房，这种复杂的因素往往使购房者在签约购房时难以辨清所购商品的虚实，也有等到商品房交付使用之后，潜藏在交易中的矛盾才纷纷显露了出来，结果给购买者带来许多麻烦，甚至造成较大的利益损失。

Green Apple Data Center

在目前出现的纠纷之中，由于房屋质量问题，购房者与开发单位产生矛盾的纠纷占有相当大的比例，而其中又有相当一部分是由于开发商的宣传承诺与实际交付使用的房屋质量相去甚远而造成的。

按照规范的操作方式，建筑质量的宣传内容应在双方签订的购房合同中体现。建筑质量的问题是一个较为特殊的问题，现在的法规对建筑质量的管理主要是针对施工单位的管理，而施工单位的建筑质量好坏，又不是以发展商是否接受为准，而以质检站的质检结果为准。可是按通常的惯例，质检结果一般只是针对工程主体所下的结论，一些购房者认为的细节性的问题。并不包含在质检的内容当中。因此质量好坏并不能简简单单的一句话说清。

一般而言，购房者对建筑质量的反映主要集中在装修、格局的变化；水、电、气、管线的通畅；门、窗、家具瑕疵等问题上，而这些问题是否能被能被认为是质量问题，绝非是一个质检证明就能说得清楚的。因此要解决这类的问题，购房合同是最有效的武器。消费者在签订合同时一定要将质量要求白纸黑字写清楚，决不可仅凭开发商的广告宣传或口头承诺来作依据。

③房屋面积。对于商品房这种特殊的商品，一般是允许合同约定的面积存有误差的,但是误差不应超过合理的范围，这个范围应该在合同中有明确规定。双方一旦约定了房屋面积误差范围后，发展商就应严格遵守。如果误差超出约定的范围，实际上就是发展商违约，没有履行合同。

《中华人民共和国经济合同法》第二十六条规定：“由于

Green Apple Data Center

另一方在合同约定的期限内没有履行合同的，当事人一方有权通知另一方解除合同。因变更或解除经济合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应由责任方负责赔偿。”因此，如果销售方所交房屋超过双方约定的面积误差范围，购房者要求解除合同，并要示得到相应的赔偿。

但如果合同中没有明确的允许误差范围，一旦发生问题，无论误差超过或减少多少，法院可能判决购房者败诉，采取多退少补的方法进行结算。比如：最后的实测面积比初步测量面积一下子多出 20 平方米，如果合同里没有约定误差只有小于 10 平方米，那么自己也只能“吃进”。那样的话，这笔支出可不是个小数目。

如对该条款再进一步分析的话，就会发现，在合同履行中会出现两种情况：一是实测面积少于合同面积，这时买家可向销售方索要退款；二是测面积多于合同约定面积，这时无论多出多少平方米，买家都要按实面积补足多出面积的全部房款，则不能要求解除合同或提出退房。

从目前房地产交易因面积产生纠纷的情况看，属于上述两种情况中后者的占绝大多数，因为这种操作方式既有利于销售方售房是以相对较少的房价款吸引购房者，而且过后要求买房人补足多出面积的房款时，买房人又没有依据不交这笔款项，只能自认倒霉。

因此在签订时，作为买房人有权要求发展商修改该条款内容或另签订补充条款。比如将该条款进行以下两种方式的修改：

①附带条款应写上：房屋竣工后，如本合同、暂测面积

Green Apple Data Center

与实测面积误差在3%以内的（假设，下同），不再结算；误差超过3%的，乙方应补偿因此而给乙方造成的损失。

②房屋竣工后，如本合同则面积与实测面积误差在3%以内的，甲乙双方按销售价格进行结算；误差超过3%的，乙方有权要求解除合同，甲方应负责赔偿因此而给乙方造成的经济损失。

④违约条款。在签订商品房预售合同时，有些商品房开发商或代理商会列出许多有关买方违约责任的苛刻条款，而千方百计避开责任的约定 或虽约定了买卖双方的违约责任，但有关买卖双方的违约责任之约是不公平不对等的，对买方极为不利。在与卖方签订商品房预售合同时，买方应要求在合同中明确卖方的违约责任，并争取双方违约责任的公平和对等。

例如，有的开发商或代理商的合同对买卖双方违约俩得这样约定的：“买方逾期付款，应按中国人民银行固定资产贷款利率向卖方偿付违约金，买方付款逾期20日，卖方有权终止合同，并有权没收买方支付的定金和房价款。卖方未按期将房屋交付违约金；卖方交付房屋逾期180日，买方有权终止合同，并有权要求卖方双倍返还定金。”显然，在上述条款中，关于卖方违约表述不完整，善于买卖双方违约的不对等。

在商品房屋买卖中，作为卖方，不但应按合同约定的日期交付房屋，而且应按合同约定的条件（面积、位置、装修标准、《工程质量核验书》等）交付房屋。因此，上述有关卖方违约人完整表述应是“卖方未按合同约定的条件如期将房屋交付给买方……”

Green Apple Data Center

另外，既然在买方逾期 20 日时，卖方有权终止合同，没收买方支付的定金和房价款，那么也应规定“在卖方逾期 20 日（不应是 180 日）时，买方有权终止合同，要求卖方双倍返还定金和房价款”，才算公平、对等。

此外，“卖方有权没收买方支付的房价款”的条款本身就是不合法的。

⑤物业管理。在签订物业合同之前，应仔细阅读合同的条款，看其中是否有不符合规定或对购房者有欺骗行为。目前，在签订物业合同是时，应主要注意以下几点：

入住新的居住地，第一次签订物业管理合同的期限最长应为二年，二年后，购房者应组成业主委员会，由业主委员会挑选新的物业管理公司，委托其对物业进行管理。

签订物业合同之前，应明确购物业的类型，是公寓，还是住宅（住宅又分为甲级住宅、乙级住宅、普通住宅等），不同类型的物业，有不同的管理标准和收费标准。

有些收费项目是超前征收，违反有关的规定。如有的小区有线电视尚未接通，却收取费用；有的物业承诺安装可视对讲门铃，尚未安装就提前收费等。

有的费用未获批准，就被先执行。物业公司的某些费用需要经过相关部门的审批，才可收取。有的物业公司在审批尚未通过时，提前收取，也是不对的。

巧立名目的各种费用。有的物业公司为了多收费，巧立各种名目，如装修配合费等。这些都是物价部门和相关部门所禁止的。

消费者在签订物业合同时应对照物业收费标准仔细核

Green Apple Data Center

对。标准中没有的收费项目，可要求对方出示有关部门的文件，否则有权拒交。

89．订定预售合同应注意哪些问题？

①合同中有没有标明房屋面积的使用率和误差率。很多人认为，花多少面积的钱，就能用多大的面积，这是不正确的。

投资者购买的吵仅是建筑面积，而且要包括按比例分摊的公用面积，如楼梯、走道、电梯间等。购房者花了 100 平方米的钱,而实际上归购房者私人用的可能是七十几平方米，也可能只有六十几平方米。房屋的实用率必须事先清楚，否则交楼时就会产生本来可以避免的麻烦。

购买预售房屋除应注意上述问题外，还要注意暂测面积与实测面积的误差问题。因为设计施工图与建成后房屋面积存有误差是不可避免的，根据《民法通则》自愿、公平、等价、有偿的原则，此条款应如此表述“ 误差在 3%之内（含 3%），视为正常误差，但误差部分应按实际面积和合同中规定的单价重新结算；若误差超过 3%，则视为卖方违约，卖方应承担违约责任。”

同时还应注意，在条款中应有细项约束发展商不得随意加价，而且房价中不应包括其他各种不合理费用。在合同中明确、详细规定付款方式，如缴纳定金的时间、数额；分期付款的步骤、时间、数额、银行按揭的年限等。热水、煤气开通的时间等问题也常常容易被购房者忽略。

②合同有没有建筑及装修质量标准的细则。投资者因为购买的是期房，而不是现房，所以买房时看到的是图纸。建

Green Apple Data Center

成后，外墙是什么材料什么颜色，内墙是纸盘灰还是已刷好白塑料浆等等，如果只凭发展商口头一说，是不能成为约定的受法律保护的内容的。

因为我国的法律规定：只承认书面合同，不承认口头合同。房屋建成后的面积与其图纸面积完全一样的情况，是不多见的。前者比后者大，需补钱还好说；后者比前者大，合同上又没有约定，让发展商往回退钱就很麻烦了。如果合同上没有具体的装修标准，很可能购房者接收入住时收到的只是一个空壳子。

③有没有对附属配套设施的有效制约条款。一般来说，凡出售公寓小区或别墅小区的，发展商都许诺有若干配套设施，如健身俱乐部、网球场、游泳池等。如果楼宇出售情况不好，这些配套设施往往会遥遥无期。合同中如果没有对此种情况规定有效的制约条款，购房者也只能无可奈何了。

④合同有没有规定发展商延期交房的具体罚则。楼房建造过程中可能会遇到许许多多不可预见的困难，如资金、施工等，从而延误交工的日期。对此如果没有具体的罚则，不仅可能打乱购房者的计划，而且侵犯了购房者的合法权利。因此，购房者有权利获利经济上的补偿。这类条款应当是购买期房合同中的必备条款。

⑤有没有楼宇物业管理的条款及其收费标准。不少期房预售合同在签字时都没有物业管理条款，更没有收费标准。等搬进去以后，身肩重任地与物业管理公司在具体条款、收费标准问题上争执不休。

少数发展商故意不在签合同时签合同时签管理公约，是

Green Apple Data Center

想以既成事实胁迫投资者,从而达到收取高额管理费的目的。大部分发展商是不懂物业管理的必要性，想在销售房屋中图省事。等购房者收楼后发展商也想起要搞物业管理了，每月每平方米收十几元，也不是个小数目了。购房者如果对此没作预算，就会很难的。

90．如何选择购房合同的版本？

在与房产商签合同时，请购房者千万注意用的是哪个版本的合同，这对保障购房者的权益至关重要。目前，各房地产开发商使用的售房合同文本有三种。各地市房屋土地管理局印制的售房合同文本；房地商开发商自己制定的售房合同文本；如未变味制定的购房合同示范文本。

售房合同是房地产开发商和购房人在平等、自愿协商的基础上依法订立的，所以任何一方均有权选择、决定合同条款的内容，同样也有权选择使用哪一种售房合同文本。

建设部制定的购房合同示范文本，其在条款内容的完善及对购房人权益保护方面，有明显进步，但由于记地产开发商的水平参差不齐，故执行起来有一定难度。目前各地市房地产主管部门大力提倡使用的是房屋土地管理部门印制的售房合同文本。

房地产开发商自己制定的售房合同文本的使用是有条件的，但是该售房合同文本应经各市房产管理局法律顾问审定后方能使用。

知道了文本格式、内容的不同，在签订购房合同时，千万别忘了购房者还有选择合同版本的权利。

Green Apple Data Center

91．如何签订正式购房合同？

签完认购书后，按下来就是签订正式的购房合同，在拟定的时间、地点，购房者备齐所有凭证，与开发商或代理商正式签订购房合同。

购房合同一般包括商品房预售契约（期房）和商品房买卖契约（现房）两种。

二者区别在于：预售合同在商品房预售时采用，房屋竣工交付使用，买受方付清全部房价款后，可直接办理过户手续。商品房出售合同适用于商品房现居（验收合格取得记地产权证的商品房）销售。

因此，如果现在签的是预售合同，交房时不再签出售合同，可以直接办理过户手续。如果预售合同是在 1997 年 5 月 31 日前签订的，仍需按合同本身约定，在房屋交付使用时签订出售合同，方能办理证户手续。

购房合同的主要内容包括以下几方面。

①甲方土地使用依据及商品房状况，包括位置、面积、现房、期房、内销房、外销房等。

②房价，包括税费、面积差异的处理、价格与费用调整的特殊约定等。

③付款约定，包括优惠条件、付款时间、付款额、违约责任等。

④交付约定，包括期限、逾期违约责任、设计变更的约定、房屋交接与违约方责任等。

⑤质量标准，包括装饰、设备的标准、承诺及违约责任和基础设施、公共配套建筑正常运转的承诺、质量争议的处

Green Apple Data Center

理等。

⑥产权登记和物业管理的约定。

⑦保修责任。

⑧乙方使用权限。

⑨双方认定的争议仲裁机构。

⑩违约赔偿责任。

⑪其他相关事项及附件，包括房屋平面图、装饰、设备标准等。

在签订上述各项条款时，购房者尤其需要关注以下几项基本问题。

第一，购房合同的各项内容要尽可能全面、详细、各项规定之间要避免相互冲突，尤其是不能与国家的政策法规相冲突；文字表述要清晰、准确；签订合同的买卖双方身份、责任要明确人，如合同中的甲方（卖方）不能是代理商或律师楼，而应是项目产项批准文件的投资建设单位，也不能以上级主管单位或下属机构的名义签订合同，签字人是法人代表本人，或公司章程上授权的主要负责人。

第二，合同上的项目名称，一定要与项目位置联系在一起，以免日后有出入。标明项目位置时，一定要具体、明确，如××市××区××街××号××花园××号××楼层××房。

房屋的户型、面积一定要标示清楚，建筑面积、使用面积及公用面积分摊原则等要明确说明，如在建筑面积上，还要标明使用率。

第三，房屋的档次和装修标准一般采用附件形式附在购

Green Apple Data Center

房合同之后，这一内容的表述一定要详细、具体。如技术的等级、材料的品牌、内部设施的种类、负荷标准、供应能力等一一予以说明。水、暖、电、通讯等设施要说明安装到什么程度。

第四，其他如付款方式、产权保证等都应详细不、小人村加以说明。同时合同中一定要确定物业管理单位的产生办法或具体的物业管理单位以及物业的收费标准，并对房屋整体结构、各部位配套设施及其部件的保修期给予明确规定。

第五，违约责任的约定一定要对等，否则最终吃亏的是消费者。一般承担违约责任的违约事项包括：签订认购收后，购房者不买房或要求换房，开发商不按期交房；面积变动超过约定幅度；房屋装修标准、质量不合要求，保修不到位；产权过户手续不全或不能按期办理。

出售合同特别注意以下几点。

第一，有关房屋面积的条款。购房者在签订购买现房合同时大此条款中要求写明建筑面积，建筑面积含共用面积的组成部分及　平米数、使用面积平米数、建筑面积与使用面积的比例；另外，所购楼房的楼号、房号、单元在整幢楼中的位置示意图、单元的平面图也应在合同中写明或作为附件。

第二，善于价格、收费、付款额等方面的条款。在一般合同中，价格条款应是比较明确的，每平方米多少元钱，发展产要求购房者付出的各种款项、税费、购房者都可要求售房方出示有关的规定和证明文件，对于一些不合理的、缺少依据的收费，如发展商聘靖律师的费用、委托中介费、银行手续费等。购房者有权拒付。

Green Apple Data Center

第三，在合同中，有关房屋质量的条款也是容易产生纠纷的地方。屠在签合同时一定要详细地把质量要求写进合同。如：卧室、厨房、卫生间的装修标准、等级；建材配备清单、等级；屋内设备清单；水、电、气、管线通畅；门、家、窗、家具瑕疵；房屋抗震等级等等。上下内外质量要求都应涉及到。同时，合同中还可以规定房屋的保持期、附属设备保质期等。

第四，售后物业管理的条款，这也是购房人在签合同时忽略的内容，目前国内对于物业管理方面的法律、法规及相关政策尚不健全，房产买卖双方责任确实不好界定，但购房人还是中以从以下几个方面进行把握，如：业主对物业管理公司的选择权利；业主对物业管理方式确定的权利；物业管理公司的职责范围；物业管理费标准的制定等。具体的说就是业主选择委托物为管理公司，明确物业管理公司的职责，保证入住后水、电、气供应，保安、房屋维修、公用电话、邮政、通讯等服务到位，并按规定收取物业管理费。

一般来说，签订合同最好委托专业人士办理（如律师、经纪人等），由他们负责起草协议，审看税费细表、按揭方式、审查付款情况，制定签约付款进程表等文件，以尽可能保证合同的公平与完备，防患于未然。

92．应注意哪些补充协议的签订？

所谓补充协议，是买卖双方根据意向自治原则，对正式契约中不适合当事人实际的条款进行变更、修改、补充、完善而订立的协议。按照合同法的有关规定，是否签订及如何签订补充契约完全由当事人自主决定，任何一方不得将自己

Green Apple Data Center

的意志强加给对方当事人。即通常所说的契约自由原则，也是购房人的基本权利。

目前法律赋予的这项基本权利却没有被购房人充分利用。有些购房人要么对开发商提出的补充契约可能产生的法律后果不甚清楚，要么过于相信开发商的口头承诺，要么认为开发商拟定的补充契约不能修改。尤其是那些匆忙交付定金后，认购书中又标明“如不签约，定金扣除”的购房人，更因担心定金损失而被迫接受开发商拟订的补充契约。

结果，开发商通过补充契约将正式契约中房地产管理部门用来确保购房人利益的条款加以修改或删除，使其应当承担的法律责任得以豁免或减轻。则购房人的意思却丝毫没有在补充契约中体现出来。一旦发生纠纷，补充契约对购房人的权利缺乏保障，购房人又无法住所开发商的口头承诺追究其违约责任。

例如：有的开发商在提供的补充契约文本中还将正式预售契约中“房屋交付时应提交《建设质量合格证书》和测绘实测数据”修改为“提交临时证明文件”。

又如有的开发商交“施工中遇到异常困难石灰质不能及时解决、为配合政府法规而引致的延误、市政配套的批准与安装的延误或其他非甲方所能控制的事件”均作为免责事项写入补充契约。

根据新合同法的有关规定，正式契约与补充契约内容不一致的，以补充契约为准。据此，以上两例补充条款产生的法律后果，一是卖方交付房屋时提交不出正式契约规定的法律文本应属违约行为，但通过补充契约的修改，购房人无法

Green Apple Data Center

按正式契约规定的内容追究卖方的逾期违约责任；二是卖方逾期交付物业所应承担的违约责任可能因补充契约规定的免责事由的存在而被免除或被降到最低。相应地，购房人的风险却因此大大地增加了。

为了降低购房风险，希望购房者在签订补充契约时一定要拒绝以上类似条款，同时，尽可能地将自己的真实意思及卖方的承诺体现在补充契约中。有时开发商在广告或销售过程中会给出许多诱惑的承诺，如房屋使用率、公共配套设施的设置及建成时间、附带赠送、产权证发放时间等，以上承诺如果不写入合同，一旦开发商没有兑现承诺，购房者将无法追究其违约责任。

因此，建议购房人在签订补充协议时，最好与开发商就以下事项进行约定。

①开发商对其主体资格及相应批准文件真实性的承诺；

②所售物业及其相当土地面积未设定抵押、留置权的承诺（主要为避免因此造成购房人无法正常行使产权人的权利）；

③房屋使用率、面积误差、合同面积分摊的处理办法；

④房屋交付的时间、地点、风险、转移、责任分担等具体办法；

⑤公用配套设施的交付时间、状态等。

⑥房产证的取得时间；

⑦如购房人选择按揭贷款，则应约定如按揭不成，购房人采取的付款方式及具体处理办法；

⑧与正式契约不一致的合同变更、解除条件及其他当事人双方变人应当约定的事项。

Green Apple Data Center

七、购房交付使用

93．入住的基本条件是什么？

执行购房合同达到下列条件，卖方即可将房屋向买方交付使用：

①新建房屋已建成，验收合格；物业管理单位已到位；水、电等基本设施齐备，并可使用，如在北方冬季入住，还应保证供暖。

②存量房屋原用户忆搬走，房屋腾空；房屋设备忆检查、清点，可满足使用要求；原用户的房租与水费、电费等费用忆结清。

③购房者已付清全部款项，或已按合同规定支付了相应比例的款项。

④双方没有有关房屋交付使用的争议，没有外因（如涉及租赁权、抵押权问题）限制房屋交付使用。

94．入住的程序有哪些？

①入住通知书。入住通知书是确认房屋可以入住的书面文件，一般由开发商（卖方）签发，书面通知买方，也可以由物业管理单位受卖方委托签发。

入住通知书记载的主要事项有：买方名称（姓名）；入住房屋栋号、房号；入住期限；入住程序及要办理的主要手续、支付的费用、办理入住手续时应提交的材料；无故过期不办理入住手续应承担的责任；入住通知书签发单位及办理入住

Green Apple Data Center

手续的单位。

入住通知书的送达应以确知买方收到为准,如买方签收。

②房屋检查。购房者接到入住通知书后，要尽快对准许入住的房屋进行合同对照、现场勘察。主要工作有以下几个方面。

入住房屋是否是所购买的房屋的全部或部分，如与购房合同、附件及补充协议不符，要及时向有关单位反遇，重新核对，做出说明。

房屋质量检查如发现质量问题，要及时反映，维修以后方能入住。

装修、设备清点，按购房合同及有关协议的约定，物业管理单位应向购房者提供装修及设备清单，购房者按清单内容进行清点，检查其齐备、完好程度及使用状况，如有不符或缺损，须要求尽快维修、配齐。上述有些工作，要在领取钥匙后进行。

③答署物业管理协议。缴纳入住有关费用，领取用户须知，用户手册，领取房屋钥匙。物业管理协议及物业管理单位制订的有关规章制度若有与法律、法规相违背的情况，购房者有权拒签，并要求其修改违法内容。

上述协议、规章制度若与购房合同的规定相冲突，购房者有权要求开发商说明情况,并承担购房者因此遭受的损失。

95．如何办理产权登记过户？

房屋验收合格后或者购房合同签订后，买卖双方应在有关规定限定时间内到房地产管理部门办理立契、过户手续，申领房地产权属证件。具体办理程序为：

Green Apple Data Center

①新建商品房的开发商向房地产管理部门提交下列文件：

商品房销售许可证；

建设工程质量监督部门核发的质检合格证书；

测绘部门出具的商品房建筑面积和土地面积的实测数据；

房地产确权证明；

商品房购房合同；

有关部门确定地名、楼号、门牌文件；

物业管理单位接收管理的证明；

开发商营业执照、法人代表给经办人的授权委托书。

商品房预售契约的房屋、土地面积及地名、楼号、门牌号若与实测面积、最后确定的地名、楼号、门牌号不一致，要对契约进行修正。

②存量房屋买卖的卖方向房地产管理部门提交下列文件：

购房合同；

房屋、土地权属证件；

有关部门或其他权利人批准房屋买卖的批准文件；

营业执照、身份证明文件、授权委托书。

③购房者向房地产管理部门提交下列文件：

购房合同；

营业执照、身份证明文件、授权委托书。

房地产管理部门收齐买卖双方提交的文件，经审核无误后，即给双方办理立契过户手续。

Green Apple Data Center

批准立契过户后，买卖双方按规定交纳有关税费。

在规定时间内，买方领取房屋、土地权属证件。

产权登记过户手续，可由买方委托开发商统一办理，也可由买卖双方委托第三方代办。

96．如何办房产公证？

办理房产公证一般要提供下列证件和材料。

①当事人和共有人的身份证、户口簿、护照等；法人代表的身份证明、营业执照等；

②涉及房产开发的，要提交土地使用权证明、国家有关机关核发的建设工程规划许可证、建设工程许可证等；

③涉及房地产预售、销售的，要提交房地产预倍、销售许可证；

④涉及房地产权属转移的，要提交房地产所有权证明；

⑤涉及房地产担保的，要提交房地产所有权及使用权证明；

⑥涉及房产共有人的，要提供共有人的书面意见书等。

当事人在申办房产公证时，应根据国家的法律、法规和当地法规、政策，并按照公证人员的要求提供与公证事项有关的其他证明材料。

97．如何领产权证手续？

土地使用权和房屋所有权初始登记的申请经审核符合规定的，市房地局应当地受理登记申请之日起 30 日内作出准予登记的决定，颁发房地产权证书。按期到房屋所在地区、县房地局的房政科领取房地产权证，购房事宜全部结束。

买卖整幢房屋的只须买方到场即可。如交易的是整幢房

Green Apple Data Center

屋中的一部分，那么卖方也应到场，另行办理房屋产权的变更登记。

购房居民为领取产权证，应向区、县房地局提交的文件和证明有：本人身份证、私章以及市交易部门开出的《房屋卖契》。如不能亲自到场办理，购房者同样要给代办人出具符合规定的委托书。并把自己的私章交给他，以便代为办理。

98．接房如何验“两书”？

房地产开发企业在向用户交付销售的新建商品住宅时，必须同时提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。这是建设部自 1998 年 9 月 1 日起规定实施的。

消费者在办理产权过户手续时，首先要向开发商索取《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，以维护自己的合法权益。

《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》以购买者购买的套（幢）住宅发放。每套（幢）住宅均应附有各自的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

《住宅质量保证书》包含以下几个内容。

①性质。《住宅质量保证书》是房地产开发企业对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件，可以作为商品房购销合同的补充约定。房地产开发企业应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。

②内部。《住宅质量保证书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准作出说明，并提出使用注意事项，一般应当注意以下内容：

开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监

Green Apple Data Center

理单位；

结构类型；

装修、装饰注意事项；

上水、下水、电、燃气、热力、通讯、消除等设施配置的说明；

有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；

门、窗类型，使用注意事项；

配电负荷；

承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明；

其他需说明的问题。

③注意事项。住宅保修期从开发企业将竣工竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算，保修期限不应低于建设部规定的上述期限。房地产开发企业可以延长保修期。

国家对住宅工程质量保修期另有规定的，保修期限按照国家规定执行。

住宅中配置的设备、设施、生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅质量保证书》中。

《住宅使用说明书》包含以下几个内容。

房地产开发企业在《住宅使用说明书》中对合理使用住宅应有提示。因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置及不当装修等造成的质量问题，开发企业不承担保修责任；因住户使用不当或擅自改动结构，造成房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任。

房地产开发企业向用户交付商品住宅时，应当有交付验收手续，并由用户对住宅设备、设施的正常运动签字认可。

Green Apple Data Center

验收后自行添置、改动的设施、设备，由用户自行承担维修责任。购房者只有确信所购的商品房符合法律和合同规定的交付条件时，方可同房产商签署房屋交接单，办理收楼手续。

99．购房者如何交款？

①保留部分房款，待房屋办结产权登记过户手续后再付清全款。因为办理房屋产权登记手续主要看卖方手续是否齐全，而且很多购房者都把办理产权手续事宜委托给开发商。

若在合同中规定付清房款后办理产权手续，那么购房者取得房产证的时间就没有保障，开发商则可根据自己的工作进度随意安排，购房者可能由此遭受损失。若购房合同中约定，在办完产权手续后，再付最后 10%或 5%的房款，开发商为尽早取得全部房款，就会尽办尽早把产权手续办结。

②尽早成立业主委

员会。小区刚建成时，物业管理单位大多是由开发商筹建或挑选的，并不一定代表大多数业主的心愿，而业主是有权给自己找一个保姆和保镖的。物业管理属于公共事务，单个业主无法说了算。业主必须通过业主委员会发表意见，行使权利。

成立了业主委员会就可使物业管理单位真正地为业主服务，业主委员会有权更换不合适的物业管理单位。

此外，随着小区、楼宇使用时间的延续，各类涉及大多数人利益的事情将不断出现，只有有了业主委员会才能统一大家意见，把公共事物办好，为广大业主创造一个有序、和谐、文明的居住环境。

③买房之后不能掉以轻心。完整的购房过程何时结束？

Green Apple Data Center

签订了合同算是买了房，但不是完成了购房全过程，购房过程只有到了购房者再也无权心、卖房者再也无权收房时，才宣告结束。

买卖双方签订了购房合同，购房者按期付款后，最应受到购房者关注的事项，也是最容易发生问题的环节是：

第一，房屋的交付时间，能否如期交付，如有托延，将拖到何时；

第二，交付房屋的质量，如出现问题，该如何解决；

第三，产权登记过户手续，能否办得下来，何时能办好；

第四，物业管理、物业管理单位是否到位、服务水平如何、收费标准如何。

为了避免上述环节出现问题，能够采取有效措施预先解决可能出现的问题，购房者应当在前期，即在签订购房合同之前把工作做踏实。

Green Apple Data Center

八、居住与物业管理

100．如何选择好的物业管理公司？

我国的物业管理从90年代以来得到迅速发展，最早从我国的南方逐渐兴起了物业管理公司，在管理的水平以及制度的建设方面，与发达国家的水平不存在着很大的差距。

随着住房制度的改革，商品房逐渐代替国家实物分房，物业管理公司也替代了过去的那种政府或企业管理居住小区的方式。尤其是近几年来，随着人们住房消费观念的现代化与房地产业的迅猛发展，购房者对居住小区的物业管理公司的资质水平越来越看重，管理不好的住宅小区也成为业主投诉的焦点。

住宅小区需要怎样的物业管理公司呢？应该说，物业管理是最贴近人们日常生活的服务行业，它的服务内容不仅渗透到人们的家政服务，而且也在社区的环境中发挥着作用；不仅从事居住小区的保安保洁、房屋维修等外在的服务行为，而且还包括那些进入居民心灵的诸如社区文化活动等内在的服务行为。

它是兴起于90年代初的一种新兴的服务行业，起步时从内涵上说还相当粗糙，但随着人们的生活水平的提高与住宅业的发展，这个行业也发展得相当快，如今有好些楼盘的物业管理已达较先进水平。当然就整体水平来说，目前仍处于“发展中”。

Green Apple Data Center

随着市场的规范化与竞争机制的增强，业主对物业管理公司的水平要求越来越高，一个好的文化居住小区是离不开优秀的富有经验的物业管理公司的。

目前，部分物业管理公司已经通过 ISO9000 国际质量认证体系，这对于提高物业管理公司的管理水平，在社会上树立良好的企业形象提供了评判的标准。

物业管理公司不是以盈利为主要目的的企业，它是以向居住小区提供优质、高效、热情周到的服务为宗旨，在业主、政府与物业管理公司之间建立一定的关系，同时要特别处理好业主与物业管理公司、居委会与物业管理公司、管理水平与收费标准这三种关系。

①物业管理公司是沟通业主与房地产行政管理部门之间关系的桥梁和纽带，能够及时让居民了解有关的房地产信息和各种政策法规，做上情下达，为居民代办手续、代领证件，了解房屋出租、转让等有关的知识，了解居民的政策需求，同时能够向有关政府部门反映居民的意见。

②应处理好业主与物业管理公司的关系，业主是被服务的对象，对于物业管理公司的选择具有一定的决定权，这是一种雇佣与被雇佣的关系。业主是花钱买服务，物业公司的服务水平高，业主满意，就雇你；反之，就可以“炒”物业公司的“鱿鱼”。因此物业公司是业主的仆人，或者说是公仆。

物业管理公司是融服务于管理，又融管理于服务的一种特殊的服务物业，它既听命于业主，服务于业主，同时又起着引导、管理业主的作用。即它不仅要迎合业主的口味，还需要倡导一些新的居住观念，以引领人们走向一个新的居住

Green Apple Data Center

时代。

业主们对物业管理的要求自然各有不同，因此，如今在住宅小区内，一般都成立了业主委员会，以存异求同，同时代表业主向物业管理公司提意见与起监督作用。

③应处理好居委会与物业管理公司的关系，两者虽然在住宅小区里同是管理部门，但前者是行政性的，后者是服务性的，各有分工。若分工明确，可避免不必要的矛盾发生，发展的趋向是两者融为一体，目前深圳已有一些园区是以物业公司代替了居委会的，他们也在尝试两者合为一体，自然就无所谓有两个管理部门的矛盾了。

④应处理好管理水平与收费标准的关系，价格应该要体现管理或叫服务的水平。好的物业公司应该在服务项目上明码实价，一项项地列出价格给业主看，让业主判断他们出的钱值或者不值。如果其中的项目是业主认为不值的，就要降价，或者业主有权另请“高明”。

目前管理得好的名牌楼盘，物业管理的收费已不是值与不值的问题了，而是超了值。即物业公司需要开发商投资补亏，才可以保持良好物业管理水平的公司正常动作。

至于园区的建设完成以后，即开发商撤场以后，这些物业公司是否还能保持现有的良好的管理水平？从整体看，只要物业服务够规模，物业服务价格就可以降下来；物业朝多种经营的方向发展，“堤内损失堤外补”，夜市降低物业收费的一个好办法。

居住小区好的物业管理公司，应具备优秀的物业管理人才、先进的物业管理设施与完善的制度这三大条件，同时应

Green Apple Data Center

该能科学地、合理地处理好上述的几种关系。

101．业主“被宰”怎么办？

经常有这样一种现象，检修煤气管道要缴 100 元，电视频道增加要摊 300 元，电话迁移要另缴 200 元管线费，电力增容要摊 200 元等，物业管理乱收费经常发生在我们的身边，甚至于在南方的某些省份，物业管理乱收费再次成为投诉热点。

据某花园的一户房主反遇，其所住小区用电在入住时已显示容量不足。今年，物业管理公司牵头向电力部门办理增容，但要求每住户摊近 3000 元的费用，限期缴清，否则拉闸。政府有关人士说，房地产开发商在建房时对每一住户的用电容量都有一标准规定，但是有关监管的条例却不完善，因此不少开发商往往都不给足，这方面的管理目前仍处于“灰色地带”。

某花园一住户则反映其电话迁移时，除了要给电信部门缴 300 多元迁移费，还给小区物业管理公司缴 200 元的管线网费，否则不能迁电话进小区。电信部门表示，他们的工作受到小区物业管理公司的限制。另外，有不少住户，由于电信部门只把电话线拉到小区门口，因此小区住户要装电话，还得负责把电话线从小区外拉到家门口的费用，而这部分费用则大多由物业公司来代收。

商住小区，其电话线、电线、水管只装到小区前的现象相当普遍，房地产开发商把这些“预留费用”问题留给了物业管理公司，这些费用最后还得落到用户头上，而实际上很多情况是开发商与物业管理公司同属一个“老板”。

Green Apple Data Center

当业主“被宰”的现象发生时，应当依靠业主委员会与物业管理公司协商，在充分了解情况的基础上寻求合理的解决办法。确有物业管理公司弄虚作假、坑骗住户的行为时，在不影响居住区正常生活的情况下，采取依靠法律的手段，首先向房屋行政主管部门反映真实的情况，取得主管部门的支持与帮助，争取协商解决有关的争议。如果协商不成，可以通过法律的手段依法解决。

102．物业管理的收费标准有哪些？

根据国家计委、建设部印发的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》规定，物业管理服务收费根据所提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府定价、政府指导价和经营者定价。

为物业产权人、使用人提供的公共卫生清洁、公用设施的维修保养和保安、绿化等具有公共性的服务以及代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性的服务收费，实行政府定价或政府指导价，由省、自治区、直辖市物价部门根据当地经济发展水平和物业管理市场发育程度确定。

凡属为物业产权人、使用人个别需要提供的特约服务，除政府物价部门规定有统一收费标准者外，服务收费实行经营者定价。

实行政府定价和政府指导价的物业管理服务收费标准，由物业管理单位根据实际提供的服务项目和各项费用开支情况，向物价部门申报，由物价部门征求物业管理行政主管部门意见后，以独立小区为单位核定。

Green Apple Data Center

实行政府指导价的物业管理服务收费、物业管理单位可在政府指导价格规定幅度内确定具体收费标准。实行经营者定价的物业管理服务收费标准由物业管理单位与小区管理委员会或产权人代表、使用人代表协商议定，并应将收项目和收费标准报当地物价部门备案。

住宅小区公共性服务收费的费用构成包括以下内容：

①管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费；

②公共设施、设备日常运行、维修及保养费；

③绿化管理费；

④清洁卫生费；

⑤保安费；

⑥办公费；

⑦物业管理单位固定资产折旧费；

⑧法定税费。

其中第②项和第⑥项费用支出是指除工资及福利以外的物资损耗补偿和其他费用开支。

经物价部门核定的或由物业管理单位与小区管理委员会或物业产权人代表、使用人代表协商议定的收费项目、收费标准和收费办法应当在物业管理合同中明文约定。

物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在经营场所或收费地点公布。物业管理单位应当定期（一般为 6 个月）向住户公布收费的收入和支出账目，公布物业管理年度计划和小区管理的重大措施，接受小区管理委员会和物业产权人、使用人的监督。

Green Apple Data Center

103．管理费单价怎么计算？

自从物业管理行业逐渐脱离过去的行政管理模式，向社会化、专业化、市场化的方向发展以来，物业管理费的收取问题日渐成为人们关注的焦点。那么，到底管理公司的管理费支出预算包括哪几部分，他们的管理费单价是怎么计算出来的呢？下面就写字楼、住宅小区的管理费计收方式作一简单介绍。

①写字楼。其管理费支出主要由以下几部分组成：员工薪金（工资、福利、养老、待业、工伤等保险，工会及福利基金），保险（主要是大厦本身的设备险及意外险等），清洁费用，设备设施的维护保养（包括供电系统，空调系统、消防设施、保安监控、排水系统、电梯系统等的维护和保养），公共水电费支出，办公费用，绿化费用，一定比例的维修储备金，经理人酬金，税金等。

管理公司根据所管理物业的面积、设备设施状况，功能配套情况等，计算出各部分每月的支出预算。再将其汇总，得出一个预算总额，除以写字楼的总建筑面积，即可计算出物业的管理费单价。例如，某物业的建筑面积为 5 万平方米，预计每月的管理费支出为 100 万元，则管理费单价为 20 元/平方米。

目前，写字楼的管理费收取大致有两种情况：一种是把以上所列的各项费用全部计算在内，求出一个单价，像这种情况，管理公司报出的单价一般在 25~35 元/平方米左右；另一种是把公共电费、空调费剔除，据此计算出一个单价。像这类情况，管理公司报出的管理费单价一般较低，约为 15~20

Green Apple Data Center

元/平方米左右；而每个单元的用户除缴纳基本管理费外，每月还需支付一定的公共水电费及单元空调费。

由此可见，在衡量管理费标准的高低时，不能只看表面数字，而应结合其提供的服务进行综合衡量。

②住宅小区。住宅小区一般占地面积较大，涉及的业务范围较广，故多采取开放式管理，其管理费支出包括：车辆交通管理费，清洁耳垂管理费（包括路面及日常保洁），绿化维护保养费（含节日装饰），治安管理费（需设 24 小时保安巡逻），公共蓄水池定期清洗费，公共水电支出费（含配电设备、区内路灯、庭院灯等），排污设施管理费（含清疏和维修排水、排污、化粪池等），员工薪金、保险、税金及合理利润等。

住宅小区管理费计收方式主要有按单元（每户）计收及按面积（每平方米）计收两种。

104．如何处理与物业管理公司的关系？

作为房屋所有权的业主，他既是物业的主人，同时与物业管理公司的关系显得非常重要，在物业管理所形成的法律关系中，其应当具有什么样的法律地位？

这一问题在我国尚处在不完全清楚状态，各地方立法不尽相同，全国也无统一的规定。由于没有明确清晰的法律人格，当物业管理各方发生争议时，业主委员会常常难司其职，难负其责。

①业主委员会的地位和作用。业主委员是在物业管理区域内代表全体业主对物业实施自治管理的组织，业主委员会有必要的财产与经费。业主委员会拥有自己的财产，其用途

Green Apple Data Center

是为了正常的工作需要而非为了经营。

业主委员会有自己的名称、组织机构和场所。业主委员会的名称可以通过立法加以规范。名称要有显著特征并易于区别，可以采用“物业管理区域”的名称加上“业主委员会”字样。业主委员会的工作场所（工作用房）可以在住宅出售单位提供的物业管理服务用房中解决。

业主委员能独立承担民事责任。业主委员会为非营利性的社会团体法人。其独立承担民事责任的方式可以参照其他社会团体（如学会、协会、研究会等）的法人责任方式。我国现行的业主委员会已在实体上具备成为法人资格的条件，只是缺少法律相应的规定，未颁授其本应享有的“名分”。

业主委员会是由全体业主推选出来的，是代表业主整体利益和意志的公益社团法人，有如下三个特点：

业主委员会是公益性社团法人。这里的公益性不是泛指面向全社会的公共利益，而是面向全体业主和物业小区的公共利益。

业主委员会是松散型的社法人，实行非机构化管理。业主委员会的主要功能是“议事”和“监督”。

业主委员会是自筹资金的社团法人。自筹资金有两个途径：一是出租物业提供场地或服务收取费用，二是由业主缴纳的各项费用。

业主委员会仅仅是一个自治组织，这在物业管理动作中已经带来很多困难和困惑。把业主委员会“擢拔”或升格为社团法人，有利于克服目前难司其司，难负其责之弊端。

②对业主委员会的管理。业主委员会从非法人的自治组

Green Apple Data Center

织擢升为具有法人资格的公益社团后,其身行为应如何规范,政府主管部门应如何对其管理,业主委员会和物业公司的争议应如何迅速合有效地处理?笔者认为,应当建立一个以业主委员会自律为主,政府制规范并加以指导约束的管理模式。

如何帮助协调业主委员会提高整体物业管理水平,是业主委员会在取得法人资格后亟须解决的问题。建立各级行政区域范围内业主地联合会,可以视为解决这一类问题的一个有效途径。

业主委员会联合会依县级以上行政区域为单位组建,它的性质为业主委员会的同业自律组织,经登记成立,也为公益性社团法人。业主委员会联合会,在实施对业主委员会的管理上,至少可以具有以下几项作用:

业主委员会联合会是广大业主委员会的自律自治组织,是广大业主自己的家。其职责是组织互通信息交流经验,探讨物业管理服务标准管理规范,剖析疑难案例,对需要政府调控和干预的行业性倾向情况及时向政府机关反映,并可协助政府处理某些问题。

业主委员会联合会对业主委员会的主任、副主任、委员进行必要的培训教育,提高他们的决策监督水平。应当说,现今业主缺乏业主意识,他们对自己的角色定位,还相当程度地停留在旧住房制度下的“房客”地位上,在业主委员会组建的初期,这种培训教育尤为重要。

业主委员会联合会主持订立业主委员会的工作纪律和职业道德,组织相互检查、是监督。有职业存在必有相应的职业道德。由于业主委员会是一种新型社团法人联合会,有必

Green Apple Data Center

要也有资格从众多业主委员会的工作经验教训中，制订行业工作纪念和倡导行业职业道德。

业主委员会联合会可组织各物业区域之间，省际不同物业区域的业主委员会会相互交流，必要时可组织会员单位作跨国的对外交流。

各级房地产行政主管部门对业主委员会的动作应当负有指导、监督和管理的重要职责，具体拟为：

指导筹建业主委员会。无论是购买新建住宅还是旧公房出售，一般而言业主只关心自己生存空间的地域的质量，只注意自身的置业。这些住宅的出售在达到法定的比例时，政府房地产行政主管部门就有责任和义务指导第一业主或大业主筹建业主委员会，包括对召开业主大会、选举产生业主委员会、办理法定登记等进行指导。

制订和分布物业管理服务的规范和标准，制订标准合同格式。制订收费的类别，收费标准等等；及时宣传并组织各业主委员会学习并掌握物业管理中的新法律、新政策。

依法对业主、业主委员会实行行业化管理。业主和业主委员会应当正确行使权力，遵守政府的法令和法规。如果出现违规行为，如业主擅自改变住宅用途，装修中损坏住宅的结构；业主委员会违规、越权行使权力，政府主管部门可以依法责令改正。政府的房地产行政管理部门行使这类权利，体现了政府依法行政的职能。

至于业主委员会与物业管理企业之间发生的民事争议，由于它是平等主体之间的利益冲突，不应由政府去包括揽解决，而应当通过仲裁和诉讼的途径解决之。

Green Apple Data Center

105．物业管理的合同怎样签订？

在物业管理活动中，合同起着非常重要的作用，它是进行物业管理的根据和标准。物业管理合同具备以下主要条款。

①双方当事人的姓名或名称、住所。合同的甲方（委托人）为某物业的业主或使用人选举产生的物业管理委员会，乙方（受委托人）为物业管理公司。

②管理项目。即接受管理的房地产名称、坐落位置、面积、四至界限。

③管理内容。即具体管理事项，包括：房屋的使用、维修、养护；消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房（棚）、园林绿化地、沟渠、池、井、道路、停车场等公用设施的使用、维修、养护和管理；清洁卫生；车辆行驶及停泊；公共秩序；房地产主管部门规定或委托管理合同规定的其他物业管理事项。

④管理费用。即物业管理公司向业主或使用人收取的管理费。物业管理的收费情况比较复杂，不同的管理事项，收费标准也不同。有的收费项目是规章明确规定的，如季节性的供暖收费 有的收费项目是同物业管理委员会洽商决定的，如停车场的停车费。这些收费，能明确的都应当在合同中明确规定。

⑤双方的权利和义务。根据《城市新建住宅小区管理办法》的规定，物业管理公司的权利主要有：

有权根据有关法律、法规，结合实际情况，制订小区物业管理办法。物业管理公司制订的小区管理办法可以是综合性的管理规章，也可以针对不同方面制订专项规章，例如卫

Green Apple Data Center

生公约、保安公约等等。物业管理公司制订规章属于对小区管理服务的重大措施，必须经小区业主大会或物业管理委员会认可后，管理规章才能生效。这些管理规章不属于政府行为，没有普遍的效力，只在小区居民范围内具有约束力，其性质属于团体自律性规章。

物业管理公司依照物业管理合同和管理办法对住宅小区实施管理，这既是行使权力，也是履行义务。

物业管理公司依照物业管理合同和有关规定收取费用。

物业管理公司有权制止违反规章制度的行为。

物业管理公司有权要求管理委员会协助。管理委员会作为房屋所有人和使用人的代表，有责任协助物业管理公司做好工作，对于小区管理中出现的重大事件，或者个别难以解决的问题，物业管理公司可以将情况向管理委员会通报，有权要求管理委员会按照管理规章出面协调和解决，管理委员地应当予以支持和协助。

物业管理公司有权选聘专营公司承担专项管理业务。物业管理是多方面的管理与服务，物业管理公司本身不可能具备各方面的管理条件，因此根据项目的需要，一部分专项业务必须委托其他专营公司完成。比如将清扫小区街道和清理垃圾、化粪井的专项工作，转包给清洁公司等单或人员承担；聘请保安公司承担小区治安管理工作等。

物业管理公司可以实行多种经营，以其收益补充小区管理经费。我国的物业管理开展不久，群众生活水平也还不高，不能像国外那样实行物业管理的高收费，在国外物业管理也是微利行业，但又不能沿用传统房产管理“以收定支”的做

Green Apple Data Center

法，弥补经费不足的办法就是开展多种经营，以经营收益补充管理经费。

物业管理公司除享受上述权利外，也应承担下列义务：

履行物业管理合同，依法经营。

接受管理委员会和小区居民的监督。

重大管理措施应当提交管理委员会审议，并经管理委员会认可。

接受房地产行政主管部门、有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导。

⑥合同期限。即该合同的起止日期。

⑦违约责任。双方约定不履行或不完全履行合同时各自所应承担的责任。

⑧其他事项。双方可以在合同中约定其他未尽事宜，如风险责任，调解与仲裁，合同的更改、补充与终止等。

106．物业管理公司是否尽职？

物业管理是一种新兴的行业，对于该行业的技术规范的要求还有一段距离，从某种程度来讲，物业管理是个专业性较强的复杂课题，请一家经验丰富的管理公司来损伤会令业主和经营者都省心不少。但如果对物管公司的职责范围不了解的话，非但物业的合法权益得不到保证，连正常的经营活动也将受到影响。

物业管理公司的物业管理员是对投入使用的房屋建筑和附属配套设施及场地进行经营性管理，并向住用人提供多方面、综合有偿服务的人员，从事的工作主要包括：

根据规划，研究、制订辖区公共设施综合开发利用的方

Green Apple Data Center

案；

维护、管理辖区内房屋等建筑物、水、电、气、消除及其他设施，组织维修人员对发现的故障进行维修，并就公共设施等事务与有关部门交涉；

安排有关人员，对辖区提供安全、保卫服务；

安排有关人员，对辖区进行环境卫生、绿化、美化等治理，开展辖区文化建设；

处理辖区内出现的紧急情况；

按合同为住用人提供其他综合服务。

物业管理公司的职责范围如下：

①制订方案。根据规划，制订辖区公共设施综合利用的方案。

②管理与维护。物业公司对小区的管理与维护应包含以下几方面的内容：

管理辖区建筑物及附属设备设施，并就公共设施等事务与有关部门协调。组织物业的接管与撤管；建立物业管理档案，掌握辖区物业数量、质量、产权产籍现状；执行有关规章制度，纠正违章行为；做一般物业管理费用估算，并组织有关费用收缴；购置与保管物业管理设施，及时就公共设施等事务与有关部门进行协调。

维护辖区建筑物及附属设施，组织维修人员对出现的故障进行维修。分析了解一般建筑图纸；及时组织维修人员按照有关规定安全正确地检查、保养，维修水、电、气、消防及其他设施。

③环境治理。环境治理包括以下内容：

Green Apple Data Center

安排有关人员，对辖区提供安全、保卫服务。制订并实施辖区安全、保卫制度；组织保安人员进行安全、保卫服务，正确使用安全器材；正确设置、使用、管理消防器材和执行消防制度；进行车辆停放管理；在遇到紧急情况时，及时采取相应措施；及时反映并处理住用人紧急投诉。

安排有关人员对辖区内进行环境卫生、绿化、美化等治理，进行辖区内文化建设。安排人员适时对所辖区的花草、树木进行浇水、施肥以及防治病、虫、害；制订并实施辖区环境卫生制度；安排人员进行辖区的卫生清洁工作；组织人员改善与保养辖区内的道路 组织各种有益的文化娱乐活动。

107．产权证丢失后要如何办理？

补办产权证由原产权证发放机关负责办理。具体补办手续为如下。

①由房屋产权人写一份申请书，定明产权证丢失原因、经过、丢失时间及地点等内容，产权人签字盖章，并由产权人所在单位盖章（如果产权人无单位，由产权人户口所在地的派出所或街道办事处签字盖章）。

②产权人带着签字盖章后的申请书到各区县房地局的原产权证发放机关办理具体事宜。由原发证机关开介绍信，在规定报纸上刊登遗失声明。

③声明见报后，产权人带着刊登声明的报纸、遗失人（产权人）书写的具结（内容包括：遗失证件找到后交回；因遗失证件而产生的后果自负）、本人身份证、户口簿、图章，在规定的时间内到原发证机关领取产权证。

Green Apple Data Center

108．物业管理的专项服务内容有哪些？

物业管理专项服务是指物业管理企业为改善和提高住户的工作、生活质量，满足住户的一定需要而提供的各项服务工作。其特点是物业管理企业事先设立服务项目，并将服务内容与质量、收费标准公布，住户可根据需要自行选择。

专项服务实质上是一种代理业务，为住户提供工作、生活的方便。物业管理企业应根据所管辖物业的基本状况和住用人的需求以及自身的能力,开展全方位多层次的专项服务，并不断加以补充和拓展。专项服务的内容主要有以下几大类。

①日常生活服务类。主要包括：

为住户收洗衣物、被褥、补衣、制衣等项服务。

为住户代购食品、粮食、燃料、蔬菜副食等日常用品。

代住户进行室内卫生清扫、室内装修、搬家等。

代购代订车船票、飞机票，接送小孩上学、入托，接送病人看病，代住户保管自行车与机动车及车辆的保养、清洗与维修等。

②商业服务类。指物业管理企业为开展多种经营而提供的各种商业经营服务项目。如开办小型商场、饮食店、美发厅、修理店等；安装、维护和修理各种家用电器和生活用品等。

③文化、教育、卫生、体育活动服务类。指各类相关设施的建立与管理，以及各种活动的开展。主要包括：

开办图书室、录像室，举办展览、文化知识讲座等。

开办托儿所、幼儿园及学前班等。

设立卫生站，提供出诊、打针、小孩疫苗接种、家庭病

Green Apple Data Center

房服务等。

开办各种健身场所，如游泳池、健身房、台球厅、网球场，举办小型体育活动和比赛等。

④金融服务类。代办各种财产保障、人寿保险等业务，开办信用社等。

⑤经纪代理中介服务。指物业管理企业拓展的经纪、代理与中介服务工作。主要包括：

物业市场营销与租赁。物业管理企业受业主委托，依据市场规律，进行商业策划，代理业主对物业进行市场推广，制定并实施销售方案。或是受业主委托，物业管理企业根据市场情况，评估和调整租金，制定出租方案，寻找租户，替业主将物业出租。

物业管理企业在进行物业市场营销与租赁时，要向政府主管部门申报，取得经纪代理或租赁许可证。

房产评估、公证。物业管理企业受业主委托进行房地产价格评估与公证工作。在开展此类中介服务时，物业管理企业的评估人员和公证人员应具有相应的资格。

其他中介代理。物业管理企业受业主委托进行其他中介代理工作，如请家教、请保姆、房屋交换、代理广告业务等。

⑥社会福利类。物业管理企业可提供带有社会福利性的各项服务工作。如照顾孤寡老人，拥军优属等。这类服务一般是以低价或无偿的方式提供。

109．在物业管理中住户有哪些权利和义务？

在住宅小区中，住户按照对房屋所拥有权属的不同，分为业主和非业主使用人。业主指物业的所有人，即房屋所有

Green Apple Data Center

权人和土地使用权人；非业主使用人指不拥有物业的所有权，但通过某种形式（如签订租赁合同）而获得物业使用权，并实际使用物业的人。

作为使用物业的人，业主最基本的权利就是依法享有所拥有物业的各项权利和参与物业管理，要求物业管理企业依据物业管理委托合同提供相应的管理与服务的权利。

前者包括依法对物业自用部位占有、使用、经营、鼾、修缮、改建等基本权利和依法使用物业共用设施及设备、共用部位和公用设施、公共场所的权利，以及拥有对本物业重大管理决策的表决权。后者包括对物业管理企业提供的物业管理服务的监督、建议、批评、咨询、投诉的权利。

由于非业主使用人首先与业主发生关系（如租赁关系），非业主使用人的基本权利、义务就受到租赁合同的一定限制。即在租赁合同中，要明确阐明业主赋予非业主使用人哪些权利、义务；同时，非业主使用人作为物业的实际使用人，也是物业管理服务的对象，也应享有物业管理委托合同约定的相应的权利、义务。

110．业主在法律上享有哪些权利？

①对楼房专有部分享有的专有所有权。所谓‘专有部分”，简单地说就是业主自己单独享有的或者说私人享有的那一部分，即一个单元中户门以内的究竟。所谓“专有所有权”就是业主自己单独拥有的权利，不与他人分享的权利，这种权利就像拥有一辆私人汽车一样。包括：

所有权。业主对专有部分享有充分的自由的占有、使用、收益和处分的权利，即业主可以依法使用、出租、出借、转

Green Apple Data Center

让、赠与等，他人不得干涉。

相邻使用权。业主为了正当合理地使用自己的专有部分而请求使用其他业主的专有部分或公用部分的权利。比如：为了修复自己漏水的天花板，该业主可以利用楼上业主的地板，楼上业主不得拒绝。

②对楼房共有部分享有的共有所有权。所谓“共有部分”就是全部业主或部分业主都有权的部分，分为法定共有部分和约定共有部分。

法定共有部分是由国家法律直接规定的，一般指楼房的基本构造部分、附属建筑物和附属设备等；约定共有部分则是由合同契约或公约约定的属业主所有的部分，比如：室外车库、庭园、配套商业设施等。

对共有部分的使用权，对于共有部分，业主可以合理地善地使用。如共有部分被出租，出租取得收益的时候，业主可以取得相应份额的利益。

③因业主之间的共同关系形成的成员权。辞呈源泉主要包括以下一些内容：

表决权。业主参加全体业主大会，对大会讨论的事项享有的投票表决权。

对与制定规约权。即参加全体业主大会，参与制定和修改公约、管理规则等权利。

选举与罢免管理机构人员的权利。即参加全体业主大会，选举管委会成员以及通过管委会罢免物业管理公司的权利。

请求权。即依据管理公约请求召开业主大会、请求管理机构正当管理公区事务、请求收取分配共有部分应得的利益、

Green Apple Data Center

请求停止侵犯共同利益的行业的权利等等。

111．什么是业主公约？

业主公约，是一种公共契约，属于协议、合约的性质，是由全体业主承诺的，并对全体业主（也包括非业主使用人）有共同约束力，是有关业主在物业使用、维护和管理等方面权利义务的行为守则。

业主公约是物业管理中的一个重要的基础性文件。它一般是由业主委员会依据政府制定的示范文本，结合物业的实际情况进行修改补充，经业主大会讨论通过生效。在第一次业主大会召开之前，最初的业主公约可由物业管理企业依据政府制定的示范文本代为拟定，提交第一次业主大会讨论通过，并经业主签字后生效。以后根据实际情况进行的修订则只需业主大会讨论通过即生效。

在业主公约中，一般都对房屋装修做了明确规定，如要求业主或物业使用人装修房屋时遵守有关房屋装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成人他损失的应承担责任。

业主公约还规定了业主和物业使用人的行为规范。主要有：

①不得擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等。

②不和对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违

Green Apple Data Center

章凿、拆、搭、建。

③不得占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地。

④不得损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施。

⑤不得随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物。

⑥不得违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等。

⑦不得践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品。

⑧不得在公共场所、道路两侧乱设摊点。

⑨不得乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌，以免影响市容观瞻。

⑩不得随意停放车辆。

⑪不得聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为。

⑫不得违反规定饲养家禽、家畜及宠物。

⑬不得有法律、法规或政府规定禁止的其他行为。

112．什么是业主大会？

业主自治是指业主有权对自己拥有的房产的使用、经营和管理作出决定。这种自治是通过业主大会来实现的。业主大会是由全体业主组成，决定物业重大管理事项的业主自治管理组织。业主人数较多时，可以按比例推选业主代表，组成业主代表大会。业主大会或业主代表大会邀请使用人代表列席。

在物业交付使用且住用率达到一定比例时，由政府物业

Green Apple Data Center

管理行政主管部门指导，监督开发建设企业或其委托的物业管理企业，按法定程序和形式召集第一次业主大会。业主委员会成立后，负责召集此后的业主大会，每年至少召开一次，称为业主大会的年度会议。业主大会必须有已住用业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行。

业主大会的议程主要有听取业主委员会工作执行；审议和通过上一年度财务决算报告和下一年度财务预算；审核与修订《业主公约》、《业主委员会章程》等文件；决定物业管理企业的选聘、续聘与改聘；业主委员会的换届选举与委员的增减；认为有必要讨论决定的其他重大事项。

在第一次业主大会上，还应听取房地产开发企业所作的物业管理前期工作报告，物业管理企业所作的物业验收情况报告，选举产生业主委员会。

业主大会的决定不得与宪法、法律、法规和政府相抵触，也不得背离物业管理委托合同的有关条款。

业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出待决定事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。如遇反对票和造成票数相等，则会议的主持人在自己已投过的一票外，再投一票决定票（赞成票或反对票）。但此规定不适用与本人或其直系亲属有利害关系的事项。

业主投票时，票数的计算，原则上按业权比例确定。其具体计票方法可由业主大会先行确定，通常有两种方法：一是按所拥有的产权面积计算，适用于非居住物业，如写字楼、商业物业；二是按拥有的独立单元计算，适用于居住物业。如深圳市规定：住宅区业主大会计票以每套单元式住宅为一

Green Apple Data Center

票，非住宅房屋按建筑面积每 100 平方米为一票，100 平方米以下的每份房地产权证书为一票。

113．什么是业主委员会？

业主委员会是在物业管理区域内代表全体业主实施自治管理的组织。业主委员会由业主大会从全体业主中选举产生，经政府批准成立的代表物业全体业主合法权益的社会团体。其合法权益受国家法律保护。

业主委员会的宗旨是代表本物业的合法权益，实行业主自治与专业化管理相结合的管理体制，保障物业的合理与安全，使用，维护本物业的公共秩序，创造整洁、优美、安全、舒适、文明的环境。

业主委员会委员从业主中选举产生，每届任期三年，可连选连任。业主委员会委员由道德品质好、热心公益事业、责任心强，有一定的组织能力和必要工作时间的成年人担任。在任期内，委员的撤换、增减，由业主委员会会议通过后，提交业主大会确认。

业主委员会委员名额的分配取决于业主在该物业中所拥有业权份额的多少。上有较多业权份额的业主，在业主委员会中应占有较多的委员名额；但分散业主也应占有相应比例的委员名额。如某物业 30%业权为分散的业主，则在委员中 30%的委员应由这些分散的业主推选。

第一届业主委员会由物业管理行政主管部门会同开发建设单位或物业管理企业、业主代表组成筹委会，筹委会推荐业主委员会候选人名单，提交第一次业主大会选举产生。

Green Apple Data Center

114．业主委员会有哪些权利？

业主委员会的权利有：

①召集和主持业主大会。

②修订业主公约、业主委员会章程。

③决定聘请物业管理企业。业主委员会有权采用招标或其他方式，选聘、续聘或解聘物业管理企业，与物业管理企业签订、变更或者解除物业管理委托合同。

④审议物业管理服务费收取标准及使用办法。通常由业主委员提出物业管理服务内容和标准，物业管理企业据此提出测算依据和收费标准，经双方协商后签订物业管理委托合同予以确定。

⑤审议年度管理工作计划、年度费用概预算。物业管理企业每爪在制定年度工作计划和年度费用概预算，上报业主委员会审议。根据业主的意见和建议提出修改意见，物业管理企业修改后，由业主委员会批准实施。

⑥检查、监督物业管理企业的工作。

⑦监督公共建筑、公共设施的合理使用，负责物业维修基金的筹集、使用和管理。

⑧业主大会或业主代表大会赋予的其他职责。

115．业主委员会有哪些义务？

业主委员会的义务有：

①向业主大会报告工作。

②执行业主大会通过的各项决议,接受广大业主的监督。

③贯彻执行并督促业主遵守物业管理及其他有关法律、政策规定，协助物业管理企业落实各项管理工作，对住户开

Green Apple Data Center

展多种形式的宣传教育。

④严格履行物业管理委托合同，保障本物业各项管理目标的实现。

⑤接受政府行政管理机构的监督指导，执行政府部门对本物业的管理事项提出的指令和要求。

⑥业主委员会做出的决定不得违反法律、法规政策，不得违反业主大会的决定，不得损害业主公共利益。

116．业主委员会如何监督物业管理企业的财务开支？

业主委员会有许多权利、义务，而在对物业管理企业行使监督、管理权上，重要一环就是监督物业管理企业的财务开支。因为就目前的实际而言，管理水平还是其次的问题，关键是不要让业主的钱被管理企业浪费，甚至通过各种途径流失掉。

如何监督物业管理企业的财务开支呢？首先，业主委员会要监督物业管理企业制定小区的全年财务预算，作为管理费收支的准则。

审核的财务预算项目一般包括：

①管理、服务人员的工资和按规定提取和福利费；②服务项目的物资损耗费；

③直接用于小区物业管理的固定资产折旧费；

④公共场所的绿化费用；

⑤公共场所的清洁卫生费用；

⑥治安、交通、消防费用；

⑦公共设施的工程维护、维修保养费用；

Green Apple Data Center

⑧法定的税费；

⑨合理的利润；

⑩根据需要协商增设的其他服务项目费用等。

各项费用开支的审核依据：较为成熟的小区可参考上年度的实际开支。业主委员会有权请物业管理企业对核算办法进行说明，与物业管理企业讨论、协商、修改，使之更切合实际。

全年财务预算通过审议后，在物业管理的过程中，业主委员会监督管理企业应报业主委员会批准。尽管财务预算列明了各项费用的可开支标准，但物业管理公司应力争通过技改、节能或内部挖潜来降低管理成本。当然也不能单靠开支的多少来衡量管理的好坏。

业主委员会可要求物业管理企业每半年提供财务报告，经审议后向全体业主公布，以增加费用开支的透明度。而在每个财务年度结束后，业主委员会除了自行审查财务开支善外，还可聘请注册的会计师事务所或审计师事务所以及对口的物价主管部门审查管理企业的财务报表，从专业的角度审核账目的合法性。

业主委员会还可通过多种途径监督物业管理企业的财务开支，如：对分包工程的审核、对大额开支的审批等。但业主委员会也要掌握好实施监督的力度，在有效的监控下应尊重专业公司自主经营，不能过多地介入物业管理企业的内部运作，否则，有可能会因环节的繁琐而影响了事务处理的效率。

Green Apple Data Center

117．物业管理企业有哪些权利？

物业管理企业依据物业管理委托合同对受托物业实施管理。在管理过程中，可以行使的权力有：

①根据有关法律法规，制定物业管理办法；

②依照物业管理委托合同和管理办法对物业实施管理；

③依照物业管理委托合同和有关规定收取管理费；

④有权制止违反规章制度的行为；

⑤有权要求业主委员会协助管理；

⑥有权选聘专业公司承担专项管理业务；

⑦可以实行多种经营，以其收益补充管理经费的不足。

118．物业管理企业有哪些义务？

物业管理企业的义务主要有：

①履行物业管理委托合同依法经营。

②接受业主委员会和业主及傅人监督；

③重大管理措施应提交业主委员会审议批准；

④接受行政主管部门监督指导；

⑤至少每 6 个月应向全体业主公布一次管理费用收支账目；

⑥提供优美生活工作环境，搞好社区文化；

⑦发现违法行为要及时向有关行政管理机关报告；

⑧物业管理委托合同终止时，必须向业主委员会移交全部房屋、物业管理档案、财务账簿等资料和本物业的公共财产，包括管理费、公共收入积累形成的资产，同时，业主委员会有权指定专业审计机构对物业管理财务状况进行审计。

Green Apple Data Center

119．物业管理企业与各专业主管部门的职现是如何划分的？

许多城市都颁发了物业管理企业与各业管理部门职责划分的规定。一般规定如下：

①居住小区内住宅楼低压设施管理职责。使用架空线路供电的，高层楼以楼内配电箱为界，多层楼以楼外墙为界；界限以内（不包括配电箱和计费电度表）至用户的供电线路及设备，由物业管理企业负责维修、管理。

使用地下埋设线路供电的，以电缆进线兀接箱为界。界限以内（不包括兀接箱和计费电度表）至用户的供电线路及设备，由物业管理企业负责维护、管理。

上述界限以外供电线路及设备由供电部门与建设单位协商落实维护管理职责。

②居住小区内供水设施管理职责。高层楼以楼内供水泵决计费水表为界，多层以楼外自来水表为界。界限以外（含计费水表）的供水管线及设备，由供水部门负责维护、管理；界限以内（含水表井）至用户的供不管线及设备由物业管理企业负责维护管理。

③居住小区内道路和市政排水设施的管理职责。居住小区内道路和市政排水设施的管理职责以 3.5 米路宽为界。凡道路宽度在 3.5 米（含 3.5 米）以上的，其道路和埋设在道路下的市政排水设施，由市政工程管理部门负责维护管理；道路宽度在 3.5 米以下的，由物业管理企业负责维护、管理。

居住小区内各种地下设施检查井井盖的维护、管理，由地下设施检查井的产权单位负责。有关产权单位也可以委托

Green Apple Data Center

物业管理企业维护、管理。

④居住小区内的供热设施管理职责。采用锅炉供热的，其供热设备、设施及供热管线均由物业管理企业负责维护、管理。

采用集中供热的，其供热设备、设施及供热管线，均由集中供热部门负责维护、管理。集中供热部门可将居住区内供热交换站及二次供热管线、用户室内散热设备等，委托物业管理企业维护管理。

⑤居住小区内其他设施管理职责。居住小区供气（包括煤气、天然气）、电话、路灯及相关设备、设施、管理线等，均分别由供气企业、电信和路灯管理部门各自负责维护、管理。

⑥居住小区内环境卫生管理职责。清扫保洁。通行公共汽车的道路，由所在地环卫部门负责。其他道路、住宅楼房周围及绿地内、楼内公共部位等，由物业管理企业负责。

垃圾清运。将垃圾由垃圾楼（站）运至垃圾转运站或垃圾消纳场，由所在地环卫部门负责；将垃圾由住宅楼运至垃圾楼（站），由物业管理企业负责。

公共厕所的清扫和维护。公共厕所的产权属于环卫部门，由环卫部门负责；未办理产权移交的，由物业管理企业负责，或由其委托环卫部门负责。

⑦居住小区内绿化管理职责。居住小区内绿化的规划设计、建设施工、施工质量监督和竣工验收，由园林绿化部门负责；树木、花草、绿地等的日常养护和管理，可由园林绿化部门委托物业管理企业负责，物业管理企业接受委托的，

Green Apple Data Center

应当接受园林绿化部门的业务指导。

⑧居住小区内的交通安全管理职责。居住小区规划红线内的机动车停车场（库）、非机动车存车处等交通设施，均由物业管理企业负责维护、管理；发生交通事故或发现交通违章，报请公安交通管理部门处理；设立收费停车场，由公安交通管理部门审核批准。

⑨居住小区内消防安全管理职责。供水管网及管岗上设置的地下式消防井、消火栓等消防设施，由供水部门负责维护、管理，公安消防部门负责监督检查。

高、低压消防供水系统，包括泵房、管理、室内消防栓以及防火门、轻便灭火器材、消防通道等，由物业管理企业负责维修、管理，并接受公安消防部门的监督检查。

120．物业理公司对哪些违反规度的行为有权以制止？

《城市新建住宅小区管理办法》明确禁止房地产产权人、使用人实施四种行为，并规定物业管理公司对发生的违禁行为，有权制止、批评教育、责令恢复原状、赔偿损失。这四项行为是：

①擅自改变小区内土地用途的。

②擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观，毁损设施、设备，危及房屋安全的。

③私搭乱建，乱停乱放车辆，在房屋共用部位乱堆乱放，随意占用、破坏绿化、污染环境、影响小区景观，噪声扰民的。

④不照章缴纳各种费用的。

Green Apple Data Center

121．什么是物业管理收费？

物业管理服务费是指物业产权人、使用人委托物业管理单位对居住小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

各级政府的物价部门是物业管理服务收费的主管机关。物价部门应当会同物业管理行政主管部门加强对物业管理服务收费的监督和指导。

物业管理单位开展物业管理服务收费应当遵循合理、公开及与物业产权人、使用人的承受能力相适应的原则。具体来说，物业管理收费应坚持六个原则：

①“等价交换”原则。收费价格的高低由所提供服务的价值大小决定。

②“谁受益、谁出钱”的原则。

③“差别”原则。根据物业使用人的收入水平不同，采用不同的服务方式和收费标准。

④“优质优价”原则。根据物业管理公司提供的服务质量、服务水平的不同，采用不同的收费标准。如深圳市规定，凡被评为国家级、省级或市级示范住宅小区均可上浮物业管理收费标准。

⑤“取之于民，用之于民”的原则。有两方面含义：一是从住户收取的费用，要用在住户身上，不得挪作他用；二是不得牟取高额利润。

⑥“公开”原则。物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在经营场所或收费地点公布。物

Green Apple Data Center

业管理单位应当定期（一般为6个月）向住户公布收费的收入和支出账出，公布物业管理年度计划和小区管理的重大措施，接受小区管理委员会或物业产权人，使用人的监督。

物业管理收费应当根据所提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府定价、政府指导价和经营者定价。

为物业产权人、使用人提供的公共卫生清洁，公用设施的维修保养、保安、绿化等具有公共性质的服务以及代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性质的服务收费，实行政府定价或政府指导价。

凡属为物业产权人、使用人个别需求提供的特约服务，除政府物价部门规定有统一收费标准者外，服务收费实行经营者定价。特约服务包括房屋装修、家电修理、居室清洁、代购商品、找医送药、看护病人、接送子女上学等。实行经营者定价的物业管理服务收费标准由物业管理企业与小区业委员会或产权人代表、使用人代表协商议定，并应将收费项目和收费标准向当地物价部门备案。

122．公共性服务收费是如何构成和测算的？

①管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费。指人员的费用，包括基本工资，按规定提取的福利费、加班费和服装费，不包括管理、服务人员的奖金（奖金是根据经济效益从盈利中提取的）。

人员费用的测算要根据所管物业的档次、类型和总建筑面积，先确定各级各类人员的编制数，然后再确定各自的基本工资标准，计算出基本工资总额，再按工资总额计算各项福利提取的数额，汇总为每月该项费用的总金额，最后再分

Green Apple Data Center

摊到每月每平方米建筑面积上。

基本工资：根据企业性质并参考当地的平均工资水平确定；

按规定提取的福利费（根据当地政府的规定由企业确定）：包括福利基金（如按工资总额的 14%计算）、工会经费（如按工资总额的 2%计算）、教育经费（如按工资总额的 1.5%计算）、社会保险费［包括待业保险（如按工资总额的 1%计算），医疗（如按工资总额的 6%计算）、工伤、养老保险（如按工资总额的 19%计算），住房基金（如按工资总额的 6%计算）（含住房公积金）］等；

加班费：按人均月加班 2 天，再乘以日平均工资计算。日平均工资按每月 22 个工作日计算；

服装费：按每人每年 2 套服装计算，其服装标准由企业自定。计算出年服装费总额后再除以 12 个月，即为每月服装费。

②公共设施、设备日常运行维修及保养费。具体包括以下方面：

公共建筑（如过道、门厅、楼梯及道路环境）内的各种土建零修费；

给排水日常运行、维修及保养费；

电气系统设备维修保养费；

燃气系统设备维修保养费；

消防系统设备维修保养费；

公共照明费；

不可预见费；

Green Apple Data Center

易损件更新准备金。

不包括以下方面：

业主拥有房产内部的各种设备、设施的维护运行、保养与维修费用；

公共设施、设备的大、中修费用；

电梯的运行、维修费用；

冬季供暖费；

高压水泵运行、维修费用；

公用天线保养维修费。

这些费用按国家和地方政府的现行规定和标准分别向产权人和使用人另行收取。

③绿化管理费。指小区环境绿化的养护费用，包括：绿化工具费、劳保用品费、绿化用水费、农药化肥费、杂草清运费、景观再造费。

④清洁卫生费。包括清洁工具、劳保用品、卫生防疫杀毒费、代粪池清掏费、垃圾外运费和清洁环卫生所需之其他费用。

⑤保安费。对封闭式小区公区秩序的维持费用。不是封闭式小不能收保安费。包括：保安器材装备费（保安系统、保安器材等）;保安人员人身保险费（如每年投保 2 万元人身意外伤害险，保险费率为千分之 4）；保案用房及保安人员住房租金（如保安用房按每人 8 平方米计算，住房月租金为 8 元/平方米）。

⑥办公费。交通费（车辆及保险维护费用）、通讯费、低值易耗办公用品费、书报、费、广告宣传社区文化费、办公

Green Apple Data Center

用房租金（含水电费）、其他杂项等。

⑦物业管理企业固定资产折旧率。固定资产包括：交通工具、通讯设备、办公设备、工程维修设备、其他设备等。固定资产平均折旧年限一般为 5 年。

⑧利润。利润率按各地物价主管部门根据本地区实际情况确定，一般普通住宅小区平均利润不高于社会平均利润率为上限。

⑨法定税费。法定税费指按现行税法物业管理企业在进行企业经营活动过程中应缴纳的税费。物业管理企业享受国家对第三产业的优惠政策，应缴纳的税费主要是两税一费（代收代缴部分不计征）：

营业税：按企业经营总收入的 5%征收；

城市建设维护税，按营业税 7%计征；

教育附加费：按营业税 3%计征。

以上九项费用即为费用构成，测算出来后全部相加就是公共性服务费用。如果一个住宅小区没有其他资金来源渠道，只靠物业管理收费维持运转，则每户收费标准即为前九项之和再除以总建筑面积和 12 个月，即得出每月每平方米应交金额。

如果小区还有多种经营收入可以补贴到物业管理收费中，如有小区配套公共建房出租收入、停车费收入、维修养护专项基金利息的补贴等，则先测算出其他收入补贴到每月每建筑平方米的数额，再用总费用扣减，结果即为每户应交物业管理费。

举例来说：如果经过上述 9 项费用测算，小区公共性服

Green Apple Data Center

务费用为 2 元/平方米，如果小区没有其他收入来源，则为了维持小区正常物业管理运转，每户需按 2 元/平方米交费。如果小区还有其他收入来源,并且补贴到物业管理费大概为 1.2 元/平方米，则住户每月实际交纳物业管理费为 2-1.2 元＝0.8 元/建筑平方米。

由此看来，物业管理企业开展多种经营，多渠道筹集资金，是降低物业管理收费的非常重要的手段。

123．普通住宅和高档住宅怎样收费？

如果物业管理单位按普通居住小区服务内容、服务标准提供无法分开的公共性服务，如保洁、保安、各项费用统收、绿化等，高档住宅亦享受同样服务的，则按普通居住小区物业管理服务收费标准交纳；如果物业管理单位扫高档住宅服务交费。

为普通住宅和高档住宅分别提供的服务项目如楼体维修,普通住宅按普通住宅小区物业管理收费标准的规定交费，高档住宅的维修可不执行此收费标准。

124．房屋租金是否可以抵消物业管理费？

房屋租金不能抵消物业管理费，仅能抵减。房屋产权人委托物业管理单位收取房屋租金的，可以房屋租金抵减物业管理服务收费标准中产权人交纳的费用，如管理费、维修费等。房屋租金超过物业管理费的，物业管理单位须返还租金余额，房屋租金不够物业管理费的，产权单位必须补足。

125．物业管理企业是否可以预收物业管理费？

按照一般城市的规定，物业管理费必须按月收取，物业管理单位预收五年或十年物业管理费是不可以的。

Green Apple Data Center

126．何种情况下要交保安费？

必须是雇佣专职人员的封闭式小区才可收取该项费用。其中专职人员可以是保安、经警、下岗职工、退休职工等。

127．特约服务收费是如何规定的？

凡属为物业产权人、使用人个别需要提供的特约服务收费项目，其收费标准由物业管理单位与小区物业管理委员会或产权人代表、使用人代表协商，报市物价局和所在地物价部门备案。

128．物业管理企业何时开始收取物业管理费？

物业管理公司收取物业管理费一般从购房人验收房屋、签字认可后，开始计取物业管理费；也有物业管理公司以住户办理入住手续时开始计取管理费的。如果购房人在购房时，开发商与购房人双方对物业管理费计取中有约定的除外，例如：有的开发商在卖房时承诺免第一年物业管理费，就属于这种情况。

129．在计算物业管理费时，计费面积以什么为准？

计费面积以房产证上标明的建筑面积为准，这个建筑面积包括两个部分：一部分是套内建筑面积，另一部分是公用分摊面积。对于还没有取得房产证的房屋，以开发商与购房人签订的购房合同上的销售面积为准。

130．公共区域内的照明费用谁来负担？

公共区域的照明一般指楼房的楼梯、门厅、走廊等地方的照明，这部分能源费用应由受益人承担，一般惯例是，按单元门进行分摊费用。因此，住户除了缴纳本户所用能源费

Green Apple Data Center

用外，还应缴纳应分摊的能源费用。

131．低层住户是否应承担电梯费用？

电梯是楼内全体产权人的共用财产，因此电梯运行维护费用理应由楼内全体产权人共同承担。但作为电梯运营管理部门，必须保证政府规定的电梯运行时间，即6：00~24：00不间断运行，24：00~6：00应有人值班，而且必须保证层层停梯（未设计的除外）。如果服务有折扣的，收费也应有折扣。

132．住户装修时是否应交纳装修押金？

住户对房屋进行二次装修已是普遍现象，为了保证住户装修不破坏房屋主体结构，保证房屋的使用安全，住户在装修时，必须向物业公司提出申请，经物业公司批准后方可施工，而且还必须与物业公司签订装修协议，明确装修的内容、装修时间、垃圾处理方式以及违约责任的处理等内容。对于物业公司是否应收取装修押金，应按照购房人在买房时与开发商双方的约定为准，即按《房屋使用、管理、维修公约》中的规定执行。

133．对不同类型住宅小区的收费都有哪些政策规定？

物业管理收费，根据小区性质的不同，收费政策也有些差异；

①对于普通住宅小区，实行政府指导价，物业管理企业与业主委员会在政府指导价规定的幅度内协商确定收费标准并报物价部门备案。

②对售后公房，实行政府定价，但定价不宜过低，可在市政府确定的现有收费标准基础上，按物价上升指数逐渐适

Green Apple Data Center

度调整。房改与物业管理休戚相关，房改方案的制定应考虑后期的物业管理，并且收费政策应与现行房改精神相一致。同时，要留足公房售后维修基金，避免买房人买房后长期承担较大数额的物业管理费，减轻买房人的经济负担。

③对外销商品房、高档内销商品房的物业管理收费，实行市场价，即由物业管理企业与业主或业主委员会协商约定收费水平。这种市场价的收费确定一般根据市场的比较法，对比其他物业来确定交费标准。比如，同档次物业标准是 2 元/（平方米·月），如果物业管理企业自行定价在 4 元钱，就会引起住户不满，有可能由此引起业主委员会解聘物业管理企业。

物业管理成本居高不下，要通过降低成本，节约开支或增加收入的渠道来解决问题，否则在激烈的市场竞争中就会失败。

134．物业管理收费中有哪些不合理的花样？

①自立名目收费。如某房管所擅自收取“装修管理费”，装修时每户需缴管理费 150 元。在办理换房过程中，巧立名目向换房户收取“修缮补贴费”、“房屋补修费”等等。

②超过规定标准收费。有的单位擅自提高物业管理费用，几年来，有的一户人家就多收一万多元。有的物业管理部门仍收取电话初装费，违反了国家标准。

③改变收费办法，变相多收费。有的单位在办理入住手续时，借机向住户多收费。规定以户为单位收取的保安费、保洁费改为按面积收取。规定按年收取的物业管理费一次按五年或十年收取。如某小区按物价部门规定：保洁费每户平

Green Apple Data Center

房收 1.5 元，楼房收 2 元，出租房收 5 元；保案费每户每月收 3~5 元，但管理部门实际按保安费每平方米 0.26 元，保洁费每平方米 0.45 元收取。

④不执行国家规定的价格。许多物业小区收取的水、电、供、暖、煤气等价格不执行国家统一价格或价格管理办法，擅自涨价。

为了保护自己的经济利益不受侵害，消费者在管理部门收费时，首先要看管理部门的明码标价，对价格过高或收费项目没有标明的，可以向物价管理部门询问清楚后再交，如果消费者要反映价格违法问题，与物价主管部门联系，物价部门会及时进行检查，切实保护消费者的利益。

135．什么是公众代办性服务收费？

公众代办性服务收费是物业管理单位代替水、电、煤气、天然气、供暖、电话等市政部门向住户收取的各项相关费用。执行的是代收、代缴的工作，不应该从中加价渔利。目前很多住户都反映这部分收费远远高于法律规定的水平，这主要是由于发展商没将该项目连通水、电、热、气等市政网，而是采取自建锅炉、自采水源等方式提供这些服务。虽然节省了项目开发费用，但使住户使用这些资源时，费用大大增加。对于这些问题，一定要在签订购房合同之前了解清楚，否则事后很难解决。

136．出现物业管理服务收费纠纷怎么办？

物业管理单位与物业产权人、使用人之间发生收费纠纷，可向物价部门反映，由物价部门进行调处，也可通过仲裁或诉讼程序解决。对实行备案的收费项目，物价部门有权对项

Green Apple Data Center

目设备不合理、标准过高的收费做出停止收费或降低标准的决定。

137．物业管理公司与产权人发生收费纠纷怎么办？

如果物业产权人或使用人对物业管理公司的收费有异议，认为收费标准过高、收费项目过多或提供的服务质价不符，应当向小区物业管理委员会反映，由管理委员会与物业管理公司协商解决。

如果收费标准是经过物价部门核定的，产权人或使用人可以提请物价部门重新核定，物价部门应充分考虑所有人或使用人的意见人，公物业管理服务所发生的费用为基础，结合物业管理单位的服务内容、服务质量，服务深度，重新核定。

物业管理公司认为收费标准过低的，不得擅自提高收费标准，应提请物价部门根据物业管理费用的调整收费标准，或与小区管理委员会协商，达成一致意见后才能提高收费标准。

物业产权人、使用人不按合同规定缴纳物业管理服务费的，物业管理公司可要求其限期缴交并按规定收取滞纳金；逾期仍不缴交的，物业管理公司可向亿法院起诉，申请法院强制执行。

138．什么是共用设施设备的维修基金？

共用部位是指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

Green Apple Data Center

共用设施设备是指住宅小区或单幢住宅内，建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

凡商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共用部位、共用设施设备维修基金、维修基金的使用执行《物业管理企业财务管理规定》（财政部财基字［1998］7 号），专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

139．小区共用设施维修费包括哪些维修项目？

产权人交费项目中小区共用设施维修费的服务范围仅限于小区红线内甬路、道路（已交市政管理除外）、小区护栏、雨污水等地下管网、散水、台阶、化粪池盖及其他共用设施。

140．如何对售后公房进行维修、养护、管理？

公房出售后，业主委员会成立前，住宅的维修养护管理由售房单位或售房单位委托的管理单位承担；业主委员会成立后，由业主委员会选聘的物业管理企业，按照双方签订的物业管理委托合同进行管理。

对结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋，住户应共同合理使用并承担相应的义务；除另有约定外，任何一方不得多占、独占，不得有损害他方利益的行为。

公房出售后，住宅自用部位和自用设备的维修养护责任，

Green Apple Data Center

由住宅所有人承担，住宅所有人可以自行维修养护，也可以委托物来管理企业维修养护。住宅所有人承担维修费用。

公房出售后，住宅共用部位长期使用设施设备的维修养护费从公共维修养护基金中支付，不足部分及单体住宅楼房的大修费用，由产权人按房屋面积分摊。凡属人为损坏的，同责任人负责修复或者赔偿。

电梯、高压水泵、供暖锅炉房等共用设施设备的运行、维护与更新及其费用的分摊，按国家和地方政府规定执行。

凡需要对住宅进行中修以上的修理，应当依照《城市房屋修缮管理规定》执行。凡改变原房屋设计结构的大修、改建工程，应报请当地房地产管理机关审批；竣工后，经验收合格，方可办理房屋现状变更登记。

当事人因住宅的维修养护发生纠纷时，应当协商解决，协商不成的，当事人可以向当地房地产仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

以北京为例，北京市规定，对于售后公房，物业管理收费分两部分：

①是住户个人交费项目，多层住宅一年交费约为 100 余元，高层住宅也约为 100 余元，收费项目为保洁费、车辆存车费、保安费等日常生活费。

②是产权人交费项目，多层住宅一年交费为 700 余元，高层住宅为 1200 余元，收费项目为绿化费、电梯费、小区共用设施维修费等小区公共设施维护费用。

对于住户购买的房改房，户主仅需交物业管理费的第一部分。第二部分产权人交费项目的 700~1200 余元，应由售

Green Apple Data Center

房单位交纳。

141．建筑安装工程保修的期限是多久？

①建筑工程：屋面防水和外墙面渗漏，保修期3年；有防水要求的房间渗漏，保修期为1年；因施工责任造成的其他土建工程项目保修期为1年。

②建筑工程供热与供冷保修期为1个采暖期或供冷期。

③建筑工程电气管线、排水管道、设备安装保修期6个月。

④电梯设备安装工程保修期为1年。

⑤建筑装饰装修工程保修期为1年。

⑥其他工程的保修期，按国家有关规定或按建设单位与施工单位签订的合同规定执行。

142．职工出售公房，已交纳的维修基金如何处理？

职工出售已购买的公有住房，个人在购房时交付的公共部位维修费和原售房单位提取的公共部位维修基金，随着住房产权的转移一并转到新的产权人名下，即维修基金不随人去，始终和房子挂在一起。

143．新建房屋在保修期内外的修缮责任如何划分？

房屋修缮责任的划分是为了确定物业管理企业、业主和使用人应分别承担的修缮责任和担负修缮费用的界限。其基本原则是：

新建房屋在保修期内，自每幛房屋竣工验收之日起，由施工单位负责房屋质量保修。竣工验收与业主进入的时间差，

Green Apple Data Center

由建设单位负责。

保修期满后，由业主承担房屋修缮责任，并承担修缮费用。对业主委托物业管理企业管理的物业，具体规定如下：

物业管理企业承担房屋建筑共用部位、共用设施设备、物业规划红线内的市政公用设施和附属建筑及附属配套服务设施的修缮责任。修缮费用从物业维修基金中支出。以上修缮责任及费用应在物业管理委托合同中声明。

业主的业内自用部位和自用设备的修缮责任。但物业管理企业负有检查监督的责任。修缮费用由业主支付。

凡属使用不当或人为造成房屋损坏的，由其行为人负责修复或给予赔偿。

144．维修基金容易出现哪些问题？

①不建立专项基金，将收上来的维修基金花光。

②将基金列入日常物业管理开支，谋取非法利润。政府有关部门规定，物业管理单位可以将公共性的业管理费的实际费用提高 12%向住户收取，多收的 12%作为物业管理部门的合法利润。但很多物业管理单位将维修列入公共性物业管理费，也多收取 12%作为利润，这种未经任何付出就取得的利润显然是不合理、不合法的。

③不收维修基金，将来无法对设备进行维修。有些物业管理单位为了降低名义上的物业管理收费，不向住户收取维修基金。这样做表面上降低了物业管理费用。但 10 年以后，各种公用设施、设备需要大修或置换的时候，却没有费用出处。而这笔巨额款项又不是住户一时可以凑出来的。

Green Apple Data Center

145．物业管理公司与业主的维修责任应如何划分？

业主作为物业的所有权人，应对其所有的物业承担维修养护责任。因此，房屋的室内部分，即户门以内的部位和设备，包括水、电、气户表以内的管线和自用阳台，由业主负责维修。

房屋的共用部位和共用设施设备，包括房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋主体公用设施，由物业管理公司组织定期养护和维修。

住宅区内的水、电、煤气、通讯等管线的维修养护，由有关供水、供电、供气及通讯单位与有关业务另有约定的，按双方约定确定维修责任。

物业所有人可以自行维修养护其他自用部位和自用设备，也可以委托物业管理公司或其他专业维修人员代修。由于业主拒不改造维修责任，致使房屋及附属设施已经或者可能危害毗连房屋安全及公共安全的，物业管理委员会可以物业管理公司进行修缮，其费用由业主承担；造成损失的，业主应当赔偿损失。

人为造成公用设施损坏的，由损坏者负责修复；造成损失的，应当赔偿损失。

146．维修养护不及时物业管理公司应承担什么责任？

根据《城市新建住宅小区管理办法》的规定，如果物业管理公司因计划不周、人力不足或服务态度等原因造成房屋

Green Apple Data Center

及公用设施、设备修缮不及时的，房地产产权人和使用人有权向物业管理委员会或房地产行政主管部门提出的申诉，可根据情节对其予以警告、责令限期改正、赔偿损失，并可处以罚款。因管理、维修、养护不善，造成房地产产权和使用人损失的，物业管理公司应当赔偿损失。

此外，对于下列行为的物业管理公司，房地产行政主管部门有权依法予以处理：

①管理制度不健全，管理混乱的；

②擅自扩大收费范围，提高收费标准的；

③私搭乱建，改变房地产和公用设施用途；

④除上述违反合同规定义务的情况外，其他不履行物业管理合同及管理办法规定义务的。

对于有上述行为的物业管理公司，物业管理委员会也可以其严重违约事实提出终止合同，另聘其他物业管理公司。

147．房改房的楼顶漏水，谁负责维修？

举例来说，某居民楼是房改房，经过几年的使用，该栋楼房房顶已多处漏水，必须及时维修。但不是顶层的住户不想承担维修责任，那么，这种矛盾该如何解决？

根据建设部颁发的《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》规定：住宅的承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、楼内自行车存车库等，属于住宅的共有部分，不属于某一住户所有，任何一层居民都没有专用权。

因此，对楼顶等共有部分，按照民事法律“权利义务相一致”的原则，居民个人在共享权利的同时，应当共负维修

Green Apple Data Center

养护责任。

该办法第六条和第七条还规定：公有住宅出售后，住宅共有部分和共用设施设备的维修养护由原售房单位承担，的售房单位可以按照规定比例向购房人收取维修养护费用。但是,如果住宅的共有部位和共用设施设备属于人为损坏的话，则应当由损坏人负责修复和赔偿。

根据以上规定，居民楼楼顶的防水维修，应当由楼内所有的购房人按规定的比例向原售房单位缴纳维修养护费用后，由原售房单位组织人员负责维修。如果维修养护发生纠纷用不能协商解决的，可以向人民法院提起诉讼，由人民法院依照法律、法规的规定进行处理，以防止纠纷激化。

148．物业管理人员在紧急情况下是否有权破门而入？

举例来说，某居民楼房改售房后，家家都进行了装修。一天，住在四楼的王老太太孀厨房天花板渗水，进而餐厅、卫生间也开始滴水。王老太太立即上到五楼敲门，无人在家，只好找到物业管理公司反映情况，要求立即采取措施。

物业管理公司查看五楼住户的登记表，发现只留有家中电话，无法找到业主，物业公司以未被授权不能擅自入房为由拒绝破门而入。此时，王老太太刚刚装修好的家已被水浸透，连卧室、客厅都开始“下雨”，无奈之下，邻居帮忙打了110电话报警，巡警赶到之后，和物业人员共同破窗而入，及时维修了爆裂的水管。五楼住户回来后，不仅指责物来管理公司无权破门而入，还对王老太太的索赔要求置之不理，各方矛盾、冲突愈演愈烈，大有闹上法庭的趋势。

Green Apple Data Center

这是个比较的案例，其实质是物业管理公司紧急避险及免责问题，由于缺乏法律的依据，使得当事人难以达成共识。

紧急避险，就是为了使第三人或本人的人身或财产或者公共利益免遭正在发生的、实际存在的危险而不得已采取的一种加害于他人人身或财产的损害行为。以本案为例，五楼漏水，损害了住在四楼的王老太太家财产。在五楼住户家中无人情况下，为了减少损失，就必须破门而入修复五楼水管、水道，但客观上又会对五楼住户的门窗、玻璃等财产造成损害，类似这样的行为就是紧急避险行为。

紧急避险行为由于其所保护的利益大于其所造成的损害，具有正义合理性，因而我国《民法通则》对此予以认可。但是，五楼住户是无辜的第三人，由于紧急避险而遭受的损害，是否应受赔偿，如何赔偿，却是个问题。由于物业管理法规同有明确规定，所以，本案中的物业管理公司怕惹麻烦而不愿去抢修，也是可以理解的。

对于责任问题，最高人民法院《关于贯彻执行＜中华人民共和国民法通则＞若干问题的意见》（试行）规定：“因紧急避险造成他人损失的，如果险情是由自然原因引起的，行为采取的措施又无不当，则行为人不承担民事责任。受害人要求补偿的，可以责令受益人适当补偿。”

Green Apple Data Center

九、家庭装修基础知识

149．为什么要进行家庭室内装饰设计？

室内设计不仅仅是设计师的事，随着时代的进步，人们对室内空间的要求与利用标准日益提高。室内仅仅是建筑设计师的事这种历史已经远去。室内设计已经为建筑设计和居住者共同进行的事了。

根据当今国仙外室内空间设计资料表明，室内空间设计大致可以分为三个步骤：

①室内空间的构成。室内空间的构成主要根据现存空间状况来高速空间的构成比例和尺寸，处理好空间的衔接、过渡、对比、统一等诸多因素。

具体而言，即房间的大小与所置家具的大小比例要和谐。比如：一间只有 9 平方米的住房就不宜配置一台 29 英寸（74 厘米）的彩色电视机，房间的高度过短就不宜配置三柜冰箱。因为室内空间比例失调，纵然家具豪华，家用电器高档，也不能产生美感。

②室内空间的装修。依据各空间的功能布局，对其空间的水平因素、垂直因素，给予具体实施动作。

③室内空间的陈设。对室内家具、设备、装饰织物、绿化、艺术品的置放，以及灯具和照明方式的选择定位。空间陈述陈设的目的是为了和谐统一，这就涉及到整个房间气氛的营造。如卧室的灯具及装饰就不能与客厅一致，因为这两

Green Apple Data Center

个地方的功能和性质迥然不同。

综上所述，室内空间设计的目的是为了取得和谐统一，整个室内配置与室内空间成比例。而家具的摆设又要自然随和，不能出现断层和“抢眼”现象，一个好的空间设计，不仅具有使用价值，满足相应的功能要求，同时也反应出历史文化、艺术风格、空间氛围等精神取向，代表着一个人的生活档次和文化档次，所以不能不首先重视。

当今室内的空间设计风格、流派林林总总，平淡派、光亮派、构成派、历史主义等等，各有千秋、流派纷呈。但并不是说平淡派要比光亮派好，构成派要比平淡派好。这关键在于主人自己的好恶、欣赏水平以及另外一些客观因素。比如家中没有小孩等等，有小孩的家庭室内设计主色调就不能太暗。

总之，一个好的室内设计能换来一生好的心情。而这个设计不再是设计师的事，最重要的决定权在购房者自己手中。

150．如何与设计师沟通？

家居的装修是一件设计作品，好的设计作品是设计师与业主良好默契下的产物，良好的沟通可增进作品的丰富性与实际需求。反之，不良的沟通既使业主不满意，也会引发各执纷端。

沟通，要在彼此尊重、相互配合的情况下进行。业主应于事前提出充分的想法和建议，与设计师达成共识，而不应该对设计漠不关心，一旦到了图面作业完成，甚至到了施工阶段，再要求变更设计，必定造成工程的中断和时间的延误，并增加了彼此的冲突与困挠，而且浪费钱财、人力。因此，

Green Apple Data Center

详尽的沟通才能有益于方案的顺利完成，满足业主的需求。

在沟通时，业主应注意的事项有：

①参考相关书籍，收集所喜好的风格或产品图案提供给设计师，并提出自己的喜好。

②介绍自己的生活习性，并告之设计师家庭人口结构、平日社交往来等情况,以利于设计师为空间机能规划作依据。

③了解设计师的本性，设计师不同的做事态度与个性，自有不同的设计品质。

④对于建材的特性、施工方法与价格，可一定程度的了解，并接受设计师的分析与建议，做适当而合理的运用与搭配。

⑤业主为多找几位设计师比较，在交谈的过程中，评估设计师所提出的建议，并了解其是否诚恳负责，观念是否可以相配合等等，从中寻找自己合意的对象。

151．家庭装修有哪些禁忌？

尽管居家审美是一种个性化和情绪化的东西，但仍然存在着一般性的规律。购房者也许在装修前并不知道要将自己的房间装修成何种效果，但有必要知道如下的破坏审美效果的种种禁忌。

①忌吊顶过重过厚过繁，色彩太深，太过花哨。公寓式楼房本来导高偏低，吊顶后会给人一种压抑、闭塞、窒息之感。过分“华贵”导致舞厅化倾向，使安谧静怡的居室臃肿繁杂，失去宁馨的静态居室之美。

②忌地板乱用立体几何图案以及色彩深浅不一的材料，容易产生高低不平的视觉效果，致使老人儿童摔跤。

Green Apple Data Center

③忌地板色泽与家具色泽不协调。地板、家具的色彩深浅反差过大，会影响室内的整体色彩效果。

④忌太过豪华的宾馆化倾向，花十几、几十万元在四壁六面上，以此炫耀身价，实则不伦不类俗气之极，破坏了家居需静态优雅的初衷。

⑤忌陈设色彩凌乱，配搭不当。同一房间色彩不宜过多，不同房间可分别置色，但忌花里花哨，杂乱无序。

⑥忌大家具放在小房内。如在房内摆放顶天立地、庞然大物式的家具，且颜色很深，既破坏了房屋的整体造型完整，又使房屋比重失衡，更有碍视觉上的清爽感觉。

⑦忌不能“割爱”。有的家庭装修不错，但仍让跟随多年、已过时的家具“示众”极不协调。

⑧忌随意拆墙。房屋建筑中，有的墙壁为承重墙，借此支撑房屋的重量。装修时如果随意将这些墙拆除，将会影响安全。而对承重梁也不能随意打洞，以免损坏其支撑强度，千万不可仅为装修而将居室变成“危房”。

⑨忌在阳台上砌窗搭屋。尤其是半悬式阳台，其支撑重量的能力有限，如果将阳台封闭，最好用铝合金门窗，而忌直接用砖垒成封闭型房间；一来影响安全，二来也使室内缺乏受阳光的空间。

152．室内装饰设计有哪些误区？

误区之一，无视建筑室内的基础条件，撇开建筑的功能使用要求，孤立的一个面、一个面地堆砌材料、拼凑、杂乱无序，缺乏在特定的空间关系中的过渡、分隔、渗透及作整体的思考。如把客厅打扮得像舞厅，把居室打扮得像卡拉 OK

Green Apple Data Center

厅，豪华的壁灯满挂等。

作为室内及装饰设计的环境创造与气氛，无论是浓妆与淡抹、艳丽与朴素、雍容华贵与朴实无华本无什么高低之分，只要以建筑设计为基础，从整体的构思出发，处理好局部与整体的关系，形成层次分明，内外协调，一气呵成的格调与风格，这就是室内装饰设计的任务。

误区之二，把设计学——归结成“美化”，不考虑客观的条件的制约因素，不分场合地随意选用“新”、“贵”材料，忽视材料性能。例如：散发有害气体的墙面涂料、防火性能极差的电缆管道等，是日后火灾的起因。

室内装饰设计水平的标志在于舒适化、科学化与艺术化，三个方面缺一不可。室内设计必须从功能、材料，结构、工艺、造型、色彩诸多要素进行综合的考虑。

室内装饰设计应做到：

①表达新的生活方式、倾向与现代观点。

②提供鲜明的、显著的、富有想象力的构思与创意。

③在新的条件下，反映传统或非传统的手法与特征。

④满足功能使用要求，组织与完善空间中的空间、环境中的环境。

⑤考虑功能的变换，以适应空间的灵活、扩展、新型构件、材料的选用。

⑥注重现代科技条件，声、光、热、空调、消防、安全等对环境的创造与要求。

153．为什么家居布置宜简不宜繁？

很多人在进行家庭装修的时候，往往会多方参照各种专

Green Apple Data Center

业媒体的建议，对家中布置的每个环节细心打理。当对几种风格难以取舍的时候，往往会将其混为一体，在家具。饰品的选择上，常常是见到喜欢的就般回家，时间一长，家里就像个大仓库。

其实，家居的设计和布置风格历来主张简约，就像做工华丽的家具一样，初看时可能会觉得美轮美奂，但时间久了，反而会觉得俗气。

欧洲早期的家居设计也崇尚贵族式的奢华与繁复，但现代家居设计中，却很少见到这种风格，更多的家居设计主张一种生活化的情调，营造舒适自然的感觉。从市场上欧化的家具可以看到，现代欧洲家具在制作上大多线条简洁、平实，书柜、电视机柜更多地主张实用的特色，色彩、张条朴实无华，桌椅、沙发的设计风格更加体现出简洁自然的特点。

很多欧洲家具不上色漆，表面经过刨光和细心磨后，只上面漆，整个家具的表面有很清晰的木纹，看起来自然温馨，也使居室平添生气。沙发、床所用的面料也不求高档、华丽的感觉，更多的是一些格子、条纹图案，看起来比较粗陋，用起来却有生活情调。

家居饰品的摆设更是精而简。只在显眼的位置上摆几件主人喜爱的工艺品或挂饰，一方面体现出主人的生活品位，另一方面也使整个家居的布局更协调。

简约的设计是人生理一种基本需求，繁复杂乱的家居布置会使人视觉和神经长期处于一种紧张的状态当中，而简约的家居设计带给人正好是宁静、体闲的感觉，而这正是家应该给予人的感觉。

Green Apple Data Center

154．居室的色彩表现在哪些方面？

居室色彩主要表现三个层次上。

①背景色彩，即天棚、四壁和地面的色彩，它们是占据室内最大面积的色彩，构成色彩的背景，就像人们习惯于蔚蓝明亮的天空与褐色厚重的大地和和谐一样，人们也习惯于天棚的色彩浅淡明亮，地面的色彩较深而暗，四壁或与天棚同色，或是天棚与地面过渡色。这样的色彩搭配有稳定感，也可以让居室显得宽敞、明亮。

②家具与室内面积织物，如窗帘、床罩的色彩，它们构成室内色彩的中景。中景与背景要协调百有变化，起来相互衬托的作用。一般地说，家具色彩应比墙面色彩深而比地面色彩浅，比如深褐色地面、奶黄色墙面，配木本色家具。

当然，如选用颜色很浅家具，如白色或象牙黄色，再配以白色或极浅色的墙面，家具就会被“淹没”在墙面中，这时可将墙面处理为豆绿色、粉红色，便能与家具具形成对比，相互衬托。

③室内装饰品，如各种壁挂、摆设、小件日用品，如电话、茶具等，它们形成室内绵色彩的前景。因为它们体量小，摆放分散，色彩可以鲜艳，与室内大面积色调反差较大，能形成较鲜明的对比，起到“万绿丛中一点红”的作用。

155．怎样使家居装饰色彩和谐？

家居是人们工作与生活中接触最频繁的色彩环境。如何使家居装饰得和谐生辉，的确是家居装饰中的一个难题。

家居的空间界面，主要是墙面、地面和顶棚，它们是家居面积最大的色彩部位，对家居装饰有举足轻重的作用。因

Green Apple Data Center

此，只要抓住了墙面、地面和顶棚的色彩装饰，就抓住了家居装饰色彩选用的主要环节。选择墙面、地面和顶棚色调时，应依据家居的用途、家具与陈设、使用者的喜好等，选择家居装饰的基本色调。一般说来，客厅宜典雅大方，卧室宜于静温暖。

墙面作为家具、陈设等的衬托背景，较素净的墙面可以更好发衬托家具的陈设品，过于花俏的墙面则易于千万紊乱繁杂的感受，导致视觉疲劳。过去，家居墙面常做墙裙，把墙面分成上下两色。现在，家居很少采用这种方法，因为它有碍墙的完整统一。见彩图 3。

地面的色彩，一般稍深于墙面，但不宜太鲜艳。当墙面色或能比一间一色显得宽敞、完整。

顶棚的色彩，一般采用明亮度高的白色，乳白色，以增强顶棚对家居的反射光。

总之，通常家居的色彩多是“头”轻“脚”重，即从顶棚到墙面到地面的色彩为上明下暗，给人以稳定舒适感。

当然，对家居装饰色彩的选择，不同的场合、不同的人有不同的认识和感受，绝没有一成不变的固定模式。只有因地、因人而异，巧妙和妥善地使用各种色彩进行装饰，才能使家居装饰得色彩和谐，满室生辉。

156．怎样把握现代家居装修的格调？

（1）淳朴的自然型。是采用不加修饰的自然材料、原木家具、藤器、竹帘，铺枫木、橡木或北京石的地面、芝麻地毯，清水混凝土的墙身或露出红砖的低栏，碎花布做成的床单，配合绿色的植物，花盆也是用竹筐承载，旁边还会放上

Green Apple Data Center

一堆鹅卵石，土烘陶器放满鲜花，大片柔和的金黄色，铺在松木餐桌上的鲜蓝餐布，一派懒洋洋的乡士风情，给人犹如穿上便装一样的轻松愉悦感。没有讲排场的华贵，纯粹自然风情，亲切温馨，使人想躺在厚厚的米色棉布软垫的沙发上面。

（2）都市现代型。一切都精心策划，样样经过挑选，表现出材料的质感：不锈钢、原色铁板、新型防火板、车成斜边的玻璃、玻璃砖墙、石英射灯等。用圆、三角、方、直线、弧线等几何形构成的简洁图案。

采用新设备、新材料，现代高科技本色。黑色、灰色、白色为主调，衬以温暖的象牙黄色。置身其中，令处于兴奋状态，感觉到时代的旋律，对未来充满憧憬。

（3）高雅传统型。稳重、宁静。沙发的有沙发样子、床有床的立派，样样规规矩矩，虽有变化也不会偏离传统款式。手工一定要精致，多加花饰装点，喜用金色调。实木或显现木纹的家具，精致花纹的沙发布和窗帘，拼花地板，云石台面，处处见到真材实料。喜好假顶棚，陈列些古董摆设，显出富丽豪华的格调，令人感到屋主的身份地位，油然而生敬重的心情，为有一定阅历和修养的业主所崇尚。

（4）青春浪漫型。颜色艳丽，五彩缤纷，新奇独特的造型用料，仿佛是向传统的挑战，显示出逆反的性格。为什么一个抽屉只用一个拉手？不可以一个抽屉同时用几个不同的拉手吗？柜子为什么都是直线横线的？不可以是弧形的吗？为什么一定是木做的柜子？不可以是铁做的吗……凡此种种，不一而足。

Green Apple Data Center

另一个特点是处处显示出自己动手制作的痕迹，多数用自己安装的板式或管式组合家具（钢管脚餐桌、帆布椅等），给人简单、轻盈、活泼的感觉，隔相当时间又可重新摆设过，换换花样。绝少用墙柜，固定装修都很简洁，大都是现买的，有时甚至废物利用，旧木箱，纸箱加以油漆，居然造出很好的气氛。有可能略显粗陋但都无损于这种风格特色：纯真、自我，生机勃勃，艺术气氛浓烈，散发无限的创意。

157．家庭装修越豪华越好吗？

在家庭装修中，很多人盲目攀比，极尽奢华、仿佛装修得越豪华就越舒适，越豪华就越能体现自己的品味。事实上恰恰相反，豪华而不当的装修不但不能营造良好的温馨气氛，而且给家庭生活带来诸多不便与隐患。

在现代室内装饰材料中，如地板革、塑料贴面、化纤地毯、合成纤维、喷塑、油漆、香蕉水、粘合剂等等，都含有甲醛、三氯乙烯、铅、苯等有毒及致癌物质在开放的空间中会不断地释放出来。若在不通风的房间内，还会为不断集聚加浓，引起头晕、恶心及身体的其他不良反应。

许多昆虫专家也指出：地毯、墙纸、大幅落地窗帘、有色玻璃进入家庭、也为螨虫提供了繁衍生息的有利环境，同时还有利于滋生白蚁、蟑螂、蜘蛛等昆虫。可以这样说：五个装饰累累的温馨家庭也有可能是各种家居昆虫的安乐窝。

另外，各种装修材料、家庭饰品与错综复杂的电源线往往是引起火灾或者为火患添油加柴的罪魁，有不少火灾就是由于电线的短路，无意间落到地毯上的烟头，或者靠窗帘、帐帏太近的灯具所引起的。

Green Apple Data Center

过多的家庭装饰也会给生活带来诸多不便，中国人发明“家”字，是一个屋顶下面一条猪，意思是人在家中应该就像猪一样随意，如果吃时怕弄脏了地毯，坐时怕震倒了台灯，站起来怕碰到吊灯，转身时又怕撞到了茶几，再加上扫一次地花半小时，做一次清洁用去半天时间，在这样的家庭中生活，恐怕不会让人轻松快意，而只是让人更加紧张吧。居室毕竟不是宾馆，家应该有家所特有的温馨，简朴、干净、舒适，便于打扫。

家庭室内的环境要有“安全、减灾、环保”的意识。目前，我国人民的住房面积一般还较狭小，过多的室内装饰，已使居室环境的恶化程度大高于发达国家。有一位中国装饰专家曾到美国考察了数十个家庭，得出的结论是：富裕的美国人的住宅装潢远不如上海人的复杂。

中国人在很多事情上追求文化的品味，住宅上依然如此，“室雅何须大，花香不在多”。因此，在装修中，无论作为工薪族，还是“先富起来”的人，都应从自己的实际条件出发，充分体现自己的格调与品味，切勿超时、攀比和超前消费，因为装修并不是越豪华就越好。

158．如何充分利用室内空间？

如何使内部空间得到充分的利用，最大限度地发挥居室空间的作用，是家庭装修中首先应解决的一个重要问题。

充分利用室内空间的途径很多。对于家居来说，先要合理布置家具，在居家、厨房、卫生间或走道的顶部设置吊柜、搁板或柜橱，做到所谓“占天不占地”。在儿童卧室中，交错穿插地布置床铺，以充分利用卧室面积。另外，还应注意利

Green Apple Data Center

用内部空间的边边角角，把那些闲置的空间充分利用起来。

在客厅或卧室内，适当拾起或下沉局部地面，形成地台，也能巧妙地限定空间，即从一个高度到另一个高度，创造不同的层次的活动区域，增添室内轮廓的起伏与变化。同样，天花板的凹凸变化，局部装修处理和灯光、色彩的表现，以及与室内环境空间形状、家具布置的特点。灯式点缀、不同质地地面材料的运用等，在感觉上都可起来室内空间的划分和限定的作用。

有的住宅，一套房间除厨房与卫生间的上下水管道固定外，不作任何空间隔断划分，完全由住户自行设计施工进行分隔，给用户在空间的使用上带来了极大的自由。同时也降低了造价，避免了人力、物力在拆改方面的浪费。

这种建筑在住户使用之前带来了更多的空间设计的便利。就是一间房屋内的不同部位，根据使用上的不同，也应进行空间划分与装饰设计，让家庭生活的每一个角落都具有适应其活动内容的气氛与环境。

每个人的生活内容方式不同，兴趣爱好不同；每一户居民所拥有的房屋面积的大小不同，形状、布局的不同，这些千差万别正是室内装饰设计的意义所在。发挥聪明才智，创造出适合自己的空间环境，美在其中，乐在其中。

159．调整室内空间有哪些方式？

根据装饰手法，室内空间的调整方式有以下几种。

①利用色彩调整室内空间色彩对人的视觉心理具有影响作用，暖色系的色彩给人向前、凸出的感觉；相反，冷色系的色彩给人凹进、后退的感觉；高明度色、淡色使人心理上

Green Apple Data Center

产生空间扩大的感觉；低明度色、浓色会使人感觉空间退缩、凹进的感觉。因此，室内空间界面色彩的不同运用使得空间感觉得以调整。

②各种方向线在界面上运用竖向的平行线具有千腾感，水平方向的平行线可以加强空间的透视感，使空间变得深邃，而曲线和斜向的直线则产生动态感。再加之这些线的宽窄、粗细及交叉变化，在室内空间的调整上，可以使人对空间产生新的感知。

③利用光线的明暗、强弱变化和灯具别致的造型改变空间形象，弥补空间的不足。另外，不同的采光方式也有助于创造气氛，丰富室内空间层次，调整间情趣。

④采用屏风、活动隔断、布幔等装饰构件和小饰品、家具，通过围合方式及设置上的变化，将大空间分隔成若干不同的小空间，使其空间形态更接近人的尺度，在人的心理感觉中变得较为亲切。

⑤将自然景观（如水面、瀑布、植物、花卉）引入室内，使得室内空间外化，在室内空间调整上既增强了室内空间的活力，也改善了室内空间的生态环境。

⑥根据装饰材料表面质感的不同，对室内空间界面进行装饰，在人的视觉上形成错觉，从而对室内空间形态进一步加强或削弱。如表面光洁度较高的材料，利用其反射性能，可以造成扩大空间、消除封闭的感觉。

⑦利用界面形的变化对构成室内空间的三大界面进行装饰，改变原界面的平整、单调，使其具有凸凹、高低、曲折的变化。这种方式运用在室内空间调整上可在同一空间限定

Green Apple Data Center

出不同的区域，增加空间的变化。

⑧利用装饰图案在空间的位置、大小来调整空间由于比例效应，装饰图案过大，空间会产生相对缩小的感觉；反之，装饰图案过小，在比例关系的作用下则会产生空间扩大的感觉。从而使室内空间得以调整，为人知觉心理上能接受。

⑨用一些带有象征性或隐含性的装饰符号，造成一种超现实的戏剧般的空间效果，给人感官造成一种刺激，强化空间的特性。这种装饰手法常能使调整过的室内空间比原空间的个性更加鲜明。

室内空间的调整方式很多，在实际操作过程中，须依据室内空间的功能与情形，对上述手法综合运用，兼收并蓄想到补充、不断创新，使室内空间得以调整，从而为人们的工作、生活、休息创造一个良好的室内空间。

160．怎样使室内空间变高？

现在的家居住宅房高一般为 2.5 米，有的居室甚至还要低。低矮的房间容易产生压抑感。要改变这种“形象”也不难，只要通过一些装饰手段，便能使矮房变高。

(1)天花板上作文章。天花板可采用石膏饰物进行装饰，其造型与图案以精巧为好，可以用几组相同的图案来分割整个天花板，以消除整体图案过大而造成的压抑感。天花板上可以喷涂蓝、淡绿、淡粉等颜色，在交错变换中给人一种蓝天、白云、彩霞、绿树的联想，显得视野开阔，房间敞亮。

天花板上的灯饰以顶灯为好，但不要安装在屋顶中央，而是用 2～4 个灯饰对装在天花板的边缘处，这样可以扩大厅堂空间。吸顶灯的光不要太亮，因为稍暗一点反而更有高度

Green Apple Data Center

感。

（2）地面巧处理。如果消费者想铺木地板，最好不要打龙骨，这样会节约一些空间。可选用漂亮的瓷砖、大理石等铺装地面，也可以在没有图案的地面再铺一块精美的地毯，以此来吸引人的注意力，从而忽略 5 空间矮小。地面的颜色以接近四壁的颜色或略深一些为好。

（3）最好不做墙裙。墙裙会占去本来狭小的空间，分割有限的高度。可以选择垂直花色线条图案的壁纸或壁布来装饰墙面，可以从房顶一直装饰到地面。墙面的贴饰图案以精细碎小为好，这样可以给人一种远视效果。

161．家装中“环保”体现在哪里？

①有限环保。对于家装来说，环保只能是有限的环保，而没有有绝对的环保。一是市场上的装饰材料很难达到绝对环保，譬如像油漆类的化工产品，就不可能达到绝对的环保；二是能达到环保的材料不齐全，像岩棉，目前市场上就缺乏替代产品，所以说家装中的环保是有限环保。

②环保材料和环保型材料。环保材料和环保型材料是两个概念。环保材料是指通过国家权威检测机构认证，达到环保标准的材料：环保型材料则指的是相对同一品牌的同类产品来说，其环保性能有所提高、环保指标相对较高的材料。

如同汽车的尾气排放量一样，不同的排放量决定其不同的环保指标，这里说的环保型材料同它是一个道理。现在，我国的绿色环保认证还刚刚起步，很多国内企业不够重视绿色认证，真正通过绿色认证的环保建材寥寥无。而在国内市场上很活跃的进口建材，则打着已取得欧洲环保或国际环保

Green Apple Data Center

认证的幌子，对国内绿色认证似乎不屑一顾。

2000 年，首批通过中国绿色环保认证的地板产品只有四个品牌，其中只有欧典一家是进口地板。而据绿色认证的有关官员透露，目前国内绿色认证的规格很高，其标准和考核流程都基本达到国际水平,有的方面甚至比国家标准更严格。

现在市场所谓绿色产品多如牛毛，其实真正经过认证的微乎其微。消费者在选择时，没有统一的标准，当然只能跟着感觉走，瞎握绿色的手。其实，绿色认证将给产品一个统一的衡量标准，这需要消费者认绿色，也需要有责任感的厂商们主动申请绿色认证。

③非环保产品对人体的危害到底有多大。家装对人体的危害主要是空气污染，这污染源主要有甲醛、苯以及天然石材的放射性元素等，其中对人体危害最大的主要是甲醛和放射性元素。

甲醛的散发性较慢，会长时间积存在室内不能挥发掉，而放射性元素，不但看不见、摸不着，而且连闻也闻不到，无色无味,所以一旦超标释放对人体造成伤害就可想而知了。

甲醛主要存在于板材类、胶粘剂类等材料中：放射性元素主要存在于各种天然石材中：至于存在于油漆类材料中的有害气体，譬发苯，因其挥发快，能在短时间内散发掉，等业主入住的时候，有害气体已散发得差不多了，所以对人体造成的危害相应较小。

至于涂料，据有关专家介绍，目前市场上的进口、合资知名产品一般都比较环保，就是国产名牌如红狮等也属于环保产品，但关键是市场上假货太多。就拿立邦漆来说，遍街

Green Apple Data Center

卖点，消费者只认品牌。

购买产品的店面是否够大和所在装饰城是否有名，其实店面大并不代表不块状假货。一般品牌产品指定专卖店都有产品专卖的证明文件，并有相应的专业服务，其产品价格也有一定的规范，消费者在购买涂料时要留心上几点，避免因为买假货所带来的危害。所以说，家庭装修材料只要是使用合格产品，这些有害物质的含量就是达标的，也就不会对人体造成太大的伤害。

因此，无论是有孩子的家庭还是想要孩子的家庭，一旦有装修需求，只要把握好几个尺度：一是找正规的装饰公司，这样能从材料的质量来保证，以降低空气污染系数；二是购买主材的时候要学会自己把关，到正规市场买正规产品。

④环保检测。从目前来看，国家还缺乏专门的权威检测机构，对环保的说法还缺乏统一的标准。目前市场上的环保产品，其实都是通过一些服务机构来检测的，其环保性的说法不具有权威性。

⑤环保需要代价。从目前市场上来看，环保产品的价格往往比同类非环保产品偏高，因此，如果要追求环保，消费者就要付出更高的经济代价。

现在，许多消费者在装修时习惯先参观熟人的家的装修，看效果学经验，然后去装饰城找装饰公司设计方案。由于多为免费设计，大可多多宜善，一气选择几家同时量房设计，然后取长补短出个大概方案，最后以价格决定由哪家来装修。简单地说，就是款式+价格的组合，价格因素在这里起到决定性作用。

Green Apple Data Center

其实，家庭装修工、料都是马虎不得的，既便宜、质量好，又环保的家庭装修只能是消费者的一厢情愿。特别是家装中的环保，不但要求主材好，就是胶、腻子等细微末节也要特别留意。

162．装修污染对身体有何危害？

装修或建筑材料对人体有害已众所周知，除了油漆中苯类物质和大理石中含有放射性物质对人体有伤害，还有哪些物质对人体也有伤害？

据中国室内协会室内环境监测中心有关负责人介绍：装修或建筑材料对人体有害的物质主要有如下几种。

①氡。氡存在于建筑水泥、矿渣砖和装饰石材以及土壤中。它对人体的主要危害是导致肺癌，氡是除吸烟外的第二大致癌因。我国对氡也有国家标准。

②甲醛。甲醛主要来源于板材，如人造板。甲醛可以致癌，也可能导致胎儿畸形。国家标准规定室内每立方米不能超过 0.08 毫克。

当人们把家具买回家后，一打开框门往往会有一股刺鼻的气味扑面而来，这股味其实就是甲醛。密度板中的甲醛毒气在有的家庭中三五年都不会消失殆尽。

③苯系物。如苯乙烯，它存在于油漆、胶、涂料中，由于苯属芳香烃类，使人一时不易警觉其毒性，如果在散发着苯的气味的密封房间里，人可短时间内出现头晕、胸闷、恶心、呕吐等症状，若不及时脱离现场，便会导致死亡。此外，苯也可致癌、引发血液病等。

④氨。氨主要来源于建筑材料，目前我尚无居室内的标

Green Apple Data Center

准，在人体危害方面，仅有急性中毒的标准，而没有慢性中毒的标准。

163．室内空气中的甲醛从何而来？

家具是家庭中的重要用品，也是室内装饰的重要组成部分，购买家具，大多数人最关心的价格、款式、做工，而将直接关系到人的健康安全的材质放到了后边。但殊不知，家具中板材、贴面、用胶、面漆的选用却是千万不能忽视的重要环节。

甲醛是一种无色易溶的刺激性气体，可经呼吸道吸收，是室内污染的最大污染物。现代科学家研究表明，长期接触低剂量甲醛可以引起慢性呼吸道疾病、女性月经紊乱、妊娠综合症，引起新生儿体质降低、染色体异常，甚至引起鼻咽癌。

此外，甲醛还有致畸、致癌作用。据流行病学调查，长期接触甲醛的人，可引起鼻腔、口腔、鼻咽、咽喉、皮肤和消化道的癌症。

那么,室内空气中的甲醛是从哪里来的呢？据专家介绍，室内空气中的甲醛来源主要有以下几个方面：

①用做室内装饰的胶合板、细木工板、中密度纤维板和刨花板等人造板材。因为甲醛具有较强的黏合性，还具有加强板材硬度及防虫、防腐功能，所以目前生产人造板使用的胶粘剂以甲醛为主要成分的脲醛树脂，板材中残留的和未参加的与反应的甲醛向周围环境释放，是形成室内空气中甲醛的主体。

②用人造板制造的家具。一些厂家为了追求利润，使用

Green Apple Data Center

不合格的板材，造成甲醛超标。

③含有甲醛成分并有可能向外界散发的其他各类装饰材料，如贴壁布、壁纸、化纤地毯、泡沫塑料、油漆和涂料等。

实测数据说明，在一般正常的装修的情况下，室内装修5个月后，甲醛的浓度可低于0.1毫克/立方米；装修7个月后可降至0.08毫克/立方米以下。日本的研究表明，室内甲醛的释放期一般为3至15年。

164．怎样防止甲醛超标？

为了防止家庭和写字楼室内空气中由于装修造成的甲醛污染，室内环境检测中心的专家提醒大家注意以下几个方面：

①合理确定装修方案。特别是房间的地面材料最好不要大面积地使用同一种材料，合理计算房间里大芯板的使用量。

②科学地选择施工工艺。除了特殊要求外，一般不要在复合地板下面铺装大芯板。用大芯板打的柜子和包暖气罩，里面一定要用甲醛封闭剂进行封闭，最好不要有裸露的地方，油漆最好选用油膜比较厚、封装性好的。

③严格掌握装饰和装修材料质量。购买复合地板、大芯板时要把甲醛释放量作为选择的主要条件。

④适当延长入住时间，有条件的应该尽量让室内通风一段时间再入住，使室内甲醛尽量释放。

⑤注意室内甲醛的检测和净化。特别是家中有老人、儿童对过敏性体质的人的家庭，一定要严格控制室内甲醛的含量。

中国室内装饰协会室内环境检测中心应消费者的要求，已经研制了一系列吸附和封闭甲醛等室内有害气体的技术和

Green Apple Data Center

装置，在原来开展室内空气检测的基础上为消费者提供室内空气治理服务。

165．装修不安全隐患有哪些？

近年来，随着人民生活水平的日益提高，人们的居住条件不断改善，大家都想把新房子装修得美观、舒适。但是由于种种原因，野蛮装修正破坏沣楼体的安全，隐藏着致命的危险，不能不引起广大消费者的警惕！生活中常常碰到的野蛮装修表现为以下几方面。

①拆墙打洞，破坏楼房整体承重，拆改处成为楼体安全的最薄弱部位。我国城市楼房的建筑多为混合结构，依靠砖墙承重，上部力量全部通过墙体来传导。特别是承重墙，拆改后无论改动大小，它的承载力都会变得薄弱。

为了得到更多的空间，有的住户随意地在承重墙、共同部位隔断墙、外用防护墙、抗震墙等墙体上打洞、剔槽，甚至干脆去掉部分或整道墙体，视而不见扩大的空间里写满的“危险”。

专家指出，拆墙打洞造成楼房使用寿命缩短，影响结构受力，产生局部裂缝，严重影响建筑的抗震能力。按国家规定，住宅局部裂缝，严重影响建筑的抗震能力。按国家规定，住宅楼的质量要求必须抗 8 级地震，但拆墙打洞后楼体结构受损了，抗震性能就会大大下降。

②楼上铺设地板，楼下装修吊顶，一层楼板遭遇上下两面破坏。楼上的用户在铺设瓷砖时，为了使其与楼面粘结牢固，大多数用户用锤子、凿子等把原有地面凿成毛面，在铺的过程中又使用过多的砂浆，增加了楼板的荷载量。铺设木

Green Apple Data Center

地板时，为固定木龙骨，在原有地面上随意打孔钉钉。

而在楼板的另一面，楼下的用户吊装天花板、吊装风扇、加设灯饰时，也在空心楼板上随意开孔、打洞、凿钻，把楼板弄得千疮百孔，有的用户甚至切断了楼板中的受力钢筋，使楼板的结构性能减弱。

楼板是楼上楼下两家共享的建筑体，一层楼板往往要遭遇两次折磨，以后隔音、防渗漏性能可想而知。还有、的住户铺设较重的石材地板，再叠加砂浆水泥层，大大增加了楼板的承重负担，甚至有些住户的地面或墙面嵌上了沉重的大理石。

③阳台的功能被人为放大，拆改和超载现象严重。在我国的城市居民楼中，有的阳台与楼体的结构是连在一起的，有的则是单独做的，这种情况下一旦超载过度就会出现倾覆问题。而为了增加使用面积，许多家庭在装修时都拆掉了连接阳台的门窗墙，随意扩大原有的门窗尺寸，建起拱门或艺术窗，这些做法不仅大大降低了建筑物的结构安全，而且很容易造成人身事故。

阳台超载的另一表现是阳台的功能被放大使用。同样为了增加使用面积，一些居民在悬挑阳台上安装封闭窗，且封闭窗远大于阳台尺寸外挑；有的家庭在阳台上摆满花盆，阳台地面又变成堆积杂物的仓库；还有的家庭把阳台改作厨房或小卧室。这样一来，阳台的荷载就大大超出了设计要求，这种超载严重时即会导致根部开裂或阳台坠落的恶性事故。

④私改管线，安全隐患令人触目惊心。新建楼房中所有的管线都是按安全要求来定位的，因此，水、电、煤气等管

Green Apple Data Center

道都是明管。但有些家庭为了美观却擅自拆改管线，不仅影响了水电暖气系统的正常运行，而且隐藏的安全隐患极大。

考虑到安全因素，新建居室的电线开头都设计在距地面很高的地方，而有的用户认为这有碍观瞻，想把电线下移或横拉，这样就必须在砖墙上开槽，而开槽使墙体厚度减少了，墙体甚至被中间隔断。

按照正规的施工要求，电线埋在墙里须做防护，但装修人员的素质参差不齐，如果防护层做得不好，再打钉时就容易打破防护皮，若遇雷雨或漏电，带来严重安全隐患。

私拆暖气片也是私改管线的典型表现，私自拆装暖气片会破坏整体大循环，使整体采暖效果受到严重的影响。

厨房中煤气管道的改动更让人提心吊胆。如果煤气稍微泄漏或产生火花，就会直接威胁全楼居民的生命安全。

据了解，我国城市居民楼中发生的火灾等各种事故，很大一部分是由野蛮装修留下的隐患造成的。即使不出现恶性事故，野蛮装修也会严重影响楼房的使用寿命，使商品房的身价贬值。

166．装修怎样才能没污染？

绿色消费早已成为人们熟悉的词汇。近段时间，“绿色装修”也成为热门话题，装修污染对健康的威胁，甚至让一些人谈装修色变。由此各家装公司纷纷打出提供“绿色装修”的广告，材料商也推出“绿色建材”，老百姓自然是渴望装个“绿色”的家。随之而来的是对于什么是“绿色装修”和能否真正达到“绿色装修”的议论。

①消费者对于室内空气质量的要求超过了对于装修质量

Green Apple Data Center

的要求。很多装饰公司反映，现在装修的客户，非常重视是不是“绿色装修”，对于环保的要求远远超过对质量的要求。有客户说，哪怕墙刷花了，也别把我熏出病来。

多家装饰公司反映，现在越多的客户在答装修合同时，坚持最后附上一条“环保条款”，要求装修完了做检测。

②多数装饰公司认为达到“绿色装修”难度很大。有装饰公司说，要实现“绿色装修”就要选用环保建材，材料达标，对健康无害，是基本条件。但现在很多材料达不到环保要求，尤其是油漆、板材和胶。这些材料又是装修必不可少的，这种情况下，要想让装修达到完全意义上的环保和“绿色”，实在不可能。

另外，把装修是否达到环保的全部责任都由装饰公司一家承担是不公正的，因为装饰公司很难把握材料市场。

③有些消费者一方面要求装个“绿色”的家，一方面又狠命压低价格，这种情况是常有的事儿。所以，如果只花 50 元买一张大芯板的话，那么环保就很难保障；反过来，假如装修在正常报价下是 3 万元，有家公司只报 2.2 万元，对装个“绿色”的家也不要太多的指望。

对于进行室内空气检测，装饰公司表示，现在国家没有统一的关于室内空气质量的标准，检测机构的自由度很大，有时候，想让空气达标就能达标，没有任何依据。装饰公司等于被剂在中间，对于保证绿色装修感觉难度很大。

④对于能否实现“绿色装修”存在两种对立观点。与前面所说的实现“绿色装修”有很大难度的观点不同的，是认为只要在装修前做“预评价”，限制某些材料的使用数量，“绿

Green Apple Data Center

色装修”完全可以实现。

所谓预评价，就是在装修前，根据整个居室的承载度，对最大限度能够使用的各种材料的数量作出预算，事先知道装修后室内空气的质量是否会有污染。这种方法是理论依据是每种材料都是合格产品，都是“绿色”的，并不能确保最后装修结果是“绿色”的，因为多种合格材料散发的有害气体加在一起，如果超过了该房间的承载度，同样会对居住者造成危害。

⑤“绿色”不是绝对的，适合居住应是基本条件。对预评价方法，环境方面的专家说，理论上有一定的道理，但只以能根据居室承载度对材料的使用有一个大致的限制，并不见得准确，因材料中有害成分的含量不等同于释放量，其挥发速度和方式也不同。

即便是计算准确，装修后影响居住环境的因素还有很多，其中包括居住者的生活习惯，比如是否喜欢开窗，家中人多少等等。从装修到摆进家具到住进人这个过程存在很多不确定因素。

某些材料为了达到使用要求，不可避免地添加了对人体有害的化学成分，比如油漆为了达到涂刷要求，需要添加溶剂和助剂。所以，“绿色”不是绝对的，只要不超过人体能够接受的范围即可。

目前，人们对于室内空气污染过于敏感，是完全不必要的。最在效的降低室内空气污染的方法就是开窗换气。

167．怎样享受安全装修？

那么在这种鱼龙混杂、良莠不齐的装饰市场上消费者怎

Green Apple Data Center

样才能买到合格的环保建筑材料呢？

一个简单的办法就是买市场上比较流行的名牌，到一些信誉好的大的装饰市场去购买。还有在做家具、刷油漆的时候尽量选用无毒的水性涂料。也可以选择一些石材瓷砖，这些东西大家使用的时候觉得很可怕不敢用，实际可以放心用，石材的放射性也不一样，一般大理石的放射性比花岗岩就低得多。

消费者如果想用自己掌握的方法来避免这种有害物质，一定要装饰公司在签合同的时候，专门增加一个关于室内环境的条款。增加这个条款一方面会提醒商家，另一方面如果确实出现问题，这个条款会保护消费者的利益。

那么这个条款要列到多细才能真正保护消费者的利益呢？一般情况下，在合同上写明装修或买的房子要按照目前国家关于室内环境相应标准就够了。

另一个办法就是在装修完以后不要急于入住。在一般的情况下要一个月以后再入住。另外，入住以后要采取净化措施或做些检测，这是很有必要的。现在一些装饰协会比如像中国室内装饰协会、北京市室内装饰协会等单位都可以提供这项服务，为普通家庭检测室内的环境质量。这样老百姓就可以对自己装修后的家是否存在着污染做到心中有了。

当然，如果装修公司能够做到规范服务，建材市场能够做到信誉至上，真正把消费者的健康当成头等大事的放话，那么老百姓也就不会再为装修的环保问题提心吊胆了。

168．绿色住宅的标准是什么？

绿色住宅是全方位的、立体环保工程，它将随着社会的

Green Apple Data Center

进步、技术的发展而日臻完美，并将面临四大突破。

①使用高科技环保型建材。现在出现一种新环保砖，它采用电厂排出的废灰为主要原料，抗压强度在每平方厘米 8 兆帕以上，在防水、隔热、隔音和耐震强度上的效果均超过一般红砖。另外还有一种木屑制砖，该砖重量只有普通砖的一半，但强度却是普通砖的两倍，这种砖可钉、锯、而且保暖、隔音性能很好。

②推广污水处理再利用技术。在住宅建设中做到节约用水，是“绿色住宅”的重要内容。“绿色住宅”要求就地处理污水，把污水变成中水，中水可以种地、浇花、洗车等。另外，如果洗手池的水能够直接通向厕所就更好一些，这样洗衣服、洗菜的水就可以用来冲厕所，可节约大量的水资源。

③充分利用自然光资源。德国已建成世界上第一座“绿色”办公大楼。这是一座利用太阳能实现能源完全自给的办公大楼。大楼的玻璃可让阳光射入室内，同时玻璃上有透明的隔热材料，可防止室内湿度散去，夏天的反射卷帘便可把阳光反射回去。

④对小区垃圾实行无公害处理。美国为迎合大众对环境保护的要求，建成了一批别具风格的“绿色”住宅，其建筑材料有一半取自再生制造的铝、玻璃、钢等。北京北潞春小区搞的多屋悬浮燃烧炉，就是就地处理垃圾的具有世界一流水平的现代化设备。

169．家居怎样布电线？

电气布线是家居装修装饰中的一项基础工程，工程质量的好坏，直接关系到住房的用电安全和方便，所以，必须充

Green Apple Data Center

分考虑住宅内电气设置的安全性、功能性、舒适性和可发展适应性。

①拆线与换线。如果购房者装修的是旧房子，原来用的铝线已不适应现代家庭用电的需要，一定要拆掉，且不能只换换开关和插头处的电线，否则会给以后用电埋下隐患。

拆掉旧线后，要换上塑造铜线。按照新标准规定，每套住宅进户线截面不应小于 10 平方毫米，这样对普通家庭来说，灯具用 1.5 平方毫米的线，开关插座用 2.5 平方毫米就可以了，而对于安装空调等大功率电器的线路则应单独走一路 4 平方毫米的线路。对于整个线路来说，分支回路的数量也不应少于，一般应该是灯走一路、空调走一路、插座走三至四路。这样一旦某一线路发生短路或其他问题，停电范围小，不会影响其他几路的正常工作。

②埋线与接线。为了美观，布线一般都采用在墙上打槽埋线的办法。布线时要用暗管敷设，导线在管内不应有接头和扭结。不能把电线直接埋入抹灰层内，因为这样不仅不利于以后线路的更换，而且也很不安全。

如果是在钢筋混凝土的墙上开槽，应采用云 d 石机进行切割，不宜使用电锤。电锤容易使埋线槽周围的墙体松动，破坏墙体结构。

在布线过程中，要遵循“ 火线进开关，零线进灯头 ”的原则；插座接线要做到“ 左零右火，接地在上 ”；电线连接时，不能只简单地用绝缘胶布把两根导线缠在一起，一定要在结头处涮上锡，并用钳子压紧，这样才能避免线路因过电量不均匀而老化。

Green Apple Data Center

③开关与插座。开关和插座的安装位置和数量是布线时应慎重考虑的。同一房间的开关或插座高度要一致，一般以开关距地 1.4 米、插座距地 0.3 米为宜；门厅和客厅的开关应安装在容易够得着的地方。

住宅中如果插座数量偏少，用户不得不乱拉电线加接插座板，造成不安全隐患，因此插座的数量要有超前的考虑。

一般来说，一个房间应有 2 个插座，一套两居室住宅内插座数量不应少于 14 个。当然，具体安装的位置和数量还得由图纸上家具的布置来决定。比如住户要使用可以摆放电视的组合家具时，就应针对电视机的高度安装插座，同时留出电视天线的出口；再如卧室里放床的位置确定后，就应在床的两边对称安装两个插座，以备主人使用床头灯和便携式电器等。

厨房和卫生间由于功能比较特殊，所以布设电气时要重点考虑。厨房的开关、插座要避免安装在煤气灶周围；除了为抽油烟机和冰箱各安装一个插座 2 外，还应根据操作台位置预留出一到两个插座，使主人在增设厨房用家电时使用。

卫生间的布线一定要防水封板之前做完。电线一定要穿管，开关、插座要防水，灯具要防爆；配有盥洗设备的，最好有一个灯专供洗漱时使用。另外，卫生间还应预留两个插座，以方便住户使用洗衣机等用清洁类电器。

170．怎样选择不同开启方式的门？

门的开启方式有三种：开掩、滑动与折合。不同开启方式的门有各自的优缺点，因此在选择时应根据具体的需要作具体搭配，以期取得最佳的装修效果。

Green Apple Data Center

开掩式门是传统的一种开启方式，也是最为普遍采用的一种门。一般居家住房往往采用这种开启方式，尤其是选作大门，共优点在于：

①从空间上讲，小型单元的大门里面若要容纳大门向一边滑动开启是很浪费空间的，因为该处多用以摆放鞋柜，钩挂雨伞、雨披等用品，这一点显然不宜于安装滑动门，同时，开掩门的一边仍可摆放家具，这一点又比折合门优越。

②从安全方面看，开掩门有防止大门被撬的门框与门锁，又有牢固的门枢固定，相比其他两种门更安全可靠。

③从实用效果看，开掩门既能遮光，又有很好的隔音效果，还能抵挡烟火的蔓延，比另外两种门都更能形成坚固可靠的屏障，而且不易损坏，坚固耐用。因此，通常被选作大门、浴室门或者厨房门。

开掩门也有其缺点，第一是在房间内，开掩门转动所需要的空间会浪费室内的使用面积；其次，开掩门显得过于沉重刻板，使人感到压抑。不过随着装饰品的不断发展，开掩门的设计与制作也愈来愈精巧生动，若配以合适的门边与门框，是完全可以弥补这一缺陷的，开掩门仍是家居生活中门的首选方式。

对于房间门与衣橱门，滑动门是较受欢迎的，主要是因为它节省屋内的空间。根据滑动门滑动开启之后停靠方式，又可分为：交叠式，开启后左页贴于右页，或者右页贴于左页。面板式，开启后紧贴于墙壁。内藏式：开启后隐藏于墙内。

相对于狭小的房间而言，衣柜是一件庞然大物。为了解

Green Apple Data Center

决这一问题，可在房间内利用镜面滑动门把部分空间划分开来，然后在这个空间安上层架和挂衣杠杆，以储放衣物。这个办法能够节省衣柜门开掩的空间，而且镜子与滑动门合二为一，不开门时能令房间看起来平整宽敞。但这个方法需要屋主保持室内的清洁与湿度，否则衣物容易被虫蛀和霉烂。

另外，在阳台装上一扇大的滑动门，既可是门又能当窗，既有利于采光与通风，又使屋子有一种现代感。在娱乐间、书房等处装上滑动门，另一边墙可装一些有用的小家具，则又见证了不同的门会使空间既适用又有变化，实在妙不可言。

相对于带有现代感的滑动门，折合门有一种古朴典雅的风格。按照不同的开启方式，折合可分为单向推拉式、双向推拉与内藏式。安装折合门比滑动门和开掩门的问题多些，因为折合门牵涉到每一门扇的联接和在推拉时之间的配合，这不同于开掩门与滑动门每一门扇可单独处理。

折合门需要弹性隔断的空间里装置。例如：在卧室阳台上将一扇由百页窗与压花木板结合而成的折合门会是一种十分惬意的选择。又如：在朋友聚会时，把客厅一分为二，一部分可供闲聊、看电视，另一部分则可供打牌、下棋。

在具体的装修中，显然不能死搬硬套，墨守成规，也切忌人云亦云，盲目赶潮流，应根据自己的生活习惯睛具体用途选择不同开启方式的门，尝试一些新奇大胆而又并不怪异的想法，会取得与众不同的效果。

171．如何选择不同材料的门？

门的种类多种多样，按照不同的用料可分为木门、镜门、玻璃门、铁门等。在家庭装修中，应根据不同的设计风格与

Green Apple Data Center

装修要求选择不同质料的门，以其取得最佳的装修效果。

①铁门是最为笨拙丑陋但也是最为保险的一种门。通常铁门用于大门以防盗。在选择铁门时，要尽量避免工艺粗糙、设计拙劣的那种，否则给人以如入囚室之感。

门上的防护栏应避免单一的呈横或竖，或者横竖相交，应选择圆形、菱形或者其他几何图形，既显得严谨而又不呆板。

门的颜色应尽量避免黑色，若不喜欢鲜亮的黄、白等色，不妨选择紫色或者咖啡色，而沉稳平和的灰色则可以与其他任何颜色形成良好的搭配。

另外，在门框两边应作一些装饰与衬托，而不应该突然地横立于门洞之上。

②室内最常用的门是木门。木门的优点除了制作与安装方便外，还具有轻巧、结实、多变，易于进行各种处理等，可以与各种风格与情趣的装饰搭配，因此成为使用最广泛的一种门。

木门除了以不同的材料做出各种拼花外，还可有各款色与图案，以避免呆板和单调。

一般木门以木纹拼出不同的花纹，有些门以不同的木拼贴出独特的效果。除此之外，也有木门镶上布条花边，甚至将门包上布或皮革，以突出门的位置。

③较为广泛使用的一种是镜门，尤其在空间相对狭小的房间内。镜门的作用除了把空间感扩展外，也把门的角色隐藏起来。例如：客厅旁是一间房间，可在两者连接的墙壁上安装镜墙，把客厅反衬得宽敞一点。而房间门也安上一面全

Green Apple Data Center

身镜，使房间门隐藏起来，打开时便有一种“柳暗花明又一村”的感觉。在透窗的一边墙上，如果安一道镜门，会把室外的景色带进室内，且随角度变化而不同，有“暗藏春色”的妙处。

镜门虽然有如此诱人的优点，但其缺陷也是显而易见的，不宜多处使用或者安装在易受损坏的地方，将它安装于卧室、书房、娱乐间等处，是很好的选择。

④玻璃门是装饰性较强的一种门，玻璃上可造出多样化而色彩丰富的图案，而且玻璃坚固，有不同的形状、颜色选择。由于图案夹在玻璃中间，色泽可持久不变。除了有颜色的图案外，玻璃框边可镶上金属边，使门扇看起来更高雅华贵，还可以取到静中求动的效果。玻璃还有其他的优点，包括防燃烧、防酸碱和便于清洗等。

在面积较小的房子里，既需要分隔又需要通透时，玻璃门是最好的选择。把通往阳台的门换成一扇晶莹剔透的玻璃门，让人透过玻璃门可见阳台上生机盎然的小花园及更远处的天空，显然是个绝妙的设计。对于不想把厨房改拆成开放式的家庭，厨房玻璃门较合适，既可防油烟渗入客厅，又可看到客厅中的情况。

在家居内部，不是四处都可选用玻璃门的，例如：浴室木门上镶嵌砂玻璃是一项合适的选择，而在卧室门上装玻璃门，无论磨砂还是透明的，显然不是一个好主意。

172．如何选择门柄、门锁等物件？

门柄、门锁与门有不可分割的关系，若选择恰当，不仅使门的外观更有特色，更使门的功用发挥得淋漓尽致，起到

Green Apple Data Center

棉上添花，画龙点睛的作用。

从款式上讲，目前的门柄与门锁款式众多，形态各异，只要留心作一些比较与参照，根据具体需要选择适用且合拍的门锁与门柄是不难的。

从颜色上讲，不同风格意趣的门当然应该选用与之颜色相协调的门柄与门锁。如富有现代气息的蓝色门可配上嫩黄或者淡绿色门柄，而沉稳严谨的门不妨加上降紫或暗红色的门柄，如果拿不定主意，金黄或银灰色的锁与柄会适用于各种格调的门。

锁的外型有很多款式，一般而言，外露于门身而较小的门锁，不容易被破坏；又或可选用老虎锁，其外型虽然较大，但若选用较为坚固的钢身，可以包住整个门闩，把木门与整个门框紧密连接，防撬效果较佳。当然，锁的装置也需要门的配合，质材较佳的实心门，更能随意选择门锁，使门锁得以发挥应有的效果。

门锁基本可分为单锁胆与又锁胆的两类。一道门有内外两面，安装单锁胆，只能在门的其中一面用钥匙上锁。而安装双锁胆，则门的两面都可用钥匙上锁。以保安全程度而论，双胆锁的主防性无疑较强，因为安装单锁胆的大门，只能防止盗贼多门外进入。假若窃贼由窗外潜入屋中，即或轻易从大门取道而出，把贵重物品带走。

而改装双锁胆，由于门的两面均需钥匙开启，若门的其中一面上了锁，则另一面也需以钥匙开启，才能打开门。

虽然双胆锁有很好的防盗性，但也有一定的危险性，由于门的一面一经上锁，则不论进出均要用钥匙开启，故此一

Green Apple Data Center

旦遇上意外，如火警，除非钥匙在身上，否则逃身便有困难。

传统的门柄、铝、铜三种材料制成，以钢材最坚固。而铝本身也有砂金和砂银的款色，适合各种风格的门。

随着科学技术的发展与进步，玻璃门柄与尼龙包裹钢蕊的门柄也占据了越来越多的份额。它们能提供更为丰富的款色选择，色彩缤纷，不生锈和触感柔软舒适，价格也便宜得多，因此倍受人们的青睐。但其缺点是坚硬度低，容易磨损，清洁起来颇困难等。

知道了这些门柄的优点与缺点，选择起来便不那么困难了。在大门上显然应该安装大方气派、坚固耐用且易于清洁的钢门柄。而浴室、厨房等则可采用钢、玻璃门柄，不易被腐蚀，也容易清洗。而卧室、书房、阳台等处，则可选择活泼多变、极富现代气息的塑料尼龙包裹的门柄了。

173．怎样装饰居室墙面？

墙纸、油漆等是常用的铺墙材料，就像女人的化妆品，可以给居室墙面化出不同的妆。

①瓷砖。它的特点是防水、防潮性好、是硬质铺墙材料中最普遍的一种。其尺寸、形状、色彩和花样很多，质地细腻，表面光滑，易清洁、价格适中，一般用于厨房和卫生间，也可用于一般起居室的局部装饰。

新出品的瓷砖，除素色外，还有表面印花的，一个或几个为一组造型，适用于小餐厅或卫生间浴池边的面墙，可发丰富房间的色调。此外，天气炎热时，瓷砖能给人清凉舒适的感觉。

②织物。用各种天然的棉、毛丝、麻及各类人造纤维纺

Green Apple Data Center

织面料做墙面装饰，具有温暖柔美的独特装饰特点，还有吸湿、隔音、富于弹性的优点，适用于卧室等安静、温馨的休息环境。其缺点是，织物不耐脏，不易清洗，需用吸尘器做经常性的保养。所以，不宜将织物直接粘贴于墙面，一般是在胶合板上裱贴一层泡沫塑料（5～10 厘米厚），再将织物包贴在上面。

此外，还可用悬挂方式，将织物挂在墙上，就像挂窗帘，可以平铺，也可以打褶。地毯也可以作为贴面材料，直接粘贴于墙面上做装饰用。

③石材。主要是磨光大理石，材质坚硬、光滑，容易清洁，豪华典雅。但因装修复杂，价格较贵，材质过凉，一般居室装修使用很少。

④金属砖。通常用铝或不锈钢制成，可洗、防水、耐热、防火效果均好。这些材料一般都制成方形，也有其他形状和花样，最适宜做厨房的防溅板。但价格昂贵，且易显出水渍。

⑤软木砖。这类产品多半是天然色，从浅蜂蜜色浓郁的栗褐色，也有略带花纹的样式，很容易用胶来铺贴。但软木不能洗，除非是在表面上铺一层塑胶以使之抗潮湿，才能在厨房及浴室使用。

⑥隔音板。大多由预加工的开孔绝缘板或塑造胶、纤维玻璃等制成，主要用做天花板的吸音，安装时须用木条钉牢。

⑦木质护墙板。专门用来铺墙，颜色丰富，有光泽，不但是良好的绝缘体，也很美观，可上油漆，既可垂直铺贴，也可水平或斜向使用，甚至用布料蒙面。若在墙柱的房间铺护，可把木板直接钉在墙柱上，但如用墙砖，必须先隔相同

Green Apple Data Center

的距离加上横木条。

⑧墙面修饰。墙面与其他部分，如顶棚、门窗、地面等的交接部分、常因材质不同或有接缝而需做修饰处理，如檐口线、踢脚线、挂镜线、压条等，可提高居室的装饰效果。选用颜色可随门窗色彩或家具本色，也可根据墙面、顶棚、地面的颜色，但一般不宜选用太深的色彩。

另外，目前居室的门窗色彩比较单一，如条件许可，可根据喜好进行重新涂装，使门窗色彩更具装饰效果。

174．怎样选择装饰织物？

装饰织品的种类主要有地毯、窗帘、家具蒙面等织物、陈设覆盖织物、靠垫、壁挂以及其他织物，如屏风、织物插花、吊盆等。

织物的色调应和整个家具以及墙壁相搭配，力求和谐统一。如墙板选取淡雅、米白壁色，地毯则可选取雅红色或雅蓝绿色，可为宾主提供新鲜怡人的休息环境；如果门框或家具选取红色系列，地毯可选取玫瑰红、玫瑰紫色，窗帘选取浅紫色系列，既可给人以兴奋、热烈的感觉，白色和淡雅蓝绿色又或创造高雅华贵的气氛,门厅选取白色与浅米色系列，则给客人带来温暖之感。

关于选取织物的工艺方法，不同的编织、印染方法可带来不同的效果。织花、裁绒类或创造高雅的气氛，绳编显示一种粗犷美，扎染织品朴实、含蕴；对中国古典园林住宅可选取蜡染的织物；而绣花团针方法变化多端，颜色绚丽，适合于较高层次的室内环境。

织物的悬挂与铺设形式主要体现在窗帘与壁挂上。因织

Green Apple Data Center

物壁挂自然下垂，所以有丰富的表现力。皱褶式则达到情趣盎然、丰富活泼的美感；中重式则显示主人朴实，而以波浪形（“～”）出现的壁挂则带有较浓厚的浪漫气息与象征色彩。窗帘的常见挂法有拉门式、挂钩式、直拉式、吊拉式、护幔式、年袖褶式，其效果与壁挂大致一致。目前，城镇居民的窗帘样式大多选取护幔式与直拉式。

至于其他类型的织物，铺设时就遵循和谐、统一的原则，同时考虑购房者所选取的房屋设计风格进行搭配，则能取得较好的效果。

175．怎样选择壁纸？

走进装饰品商店，各种花纹图案，款式色彩的壁纸令人目不暇接，眼花缭乱，那么，住进新居应该怎样选择恰当的壁纸呢？

壁纸的种类多样，有印花、压花，也有印压花结合，还有的则为风景画和各种木纹、仿石纹、仿砖、仿革等不同的质感与肌理、随着人们环保意识的增强，壁纸也逐渐由化纤成分较高向含自然植物原料的产品过渡。草编壁纸、喷绒壁纸等产品越来越广泛地走向市场；而另一类以树皮、麦杆为原料的植物纤维壁纸也因弹性好，质地柔软舒适，装饰效果好而受消费者欢迎。

在同等的居室面积下，不同条纹的壁纸用不同的裱贴方式会使人产生不同的视觉效果。比如说，较低矮的房间宜选用细密垂直条纹的壁纸，这样可以造成空间升高之感。若再用上浅色、素色或具有光泽的丝织类壁纸由墙壁到天花板整体装饰，也会使房间显得高大一些。

Green Apple Data Center

宽大的空间则不妨选用大花纹图案的壁纸，以增添房屋的华贵与大度。若室内家具为仿红木等雕饰性较强的一类，则不宜用冷色调或者太过亮丽的壁纸，否则会显得轻佻、飘浮，而厚重、浓丽色彩的壁纸，会与传统气息的家具更为协调。反之，若家具的风格极具现代气息，则明快、轻松的壁纸会与其很好的融合，达到很好的装饰、衬托效果。

176．怎样选用瓷砖？

瓷砖是家庭装修中必不可少的材料，它优异的特点给生活带来巨大方便，也取得了良好的装饰效果。但是因其固有的缺陷，在选用时还应注意以下问题：

①瓷砖的抗滑效果。一般瓷砖打湿后会打滑，给人生活带来不便，尤其是家中有老人或小孩，更需要考虑跌倒碰撞等安全问题。高品质的瓷砖都经过防滑处理，在铺设之前不防利用样本作一些测试。

②瓷砖的吸水率。质量高的瓷砖，吸水率很低。质量较差的瓷砖吸水率较高，经热胀冷缩后便会导致表面龟裂及整块瓷砖剥落。我国绝大多数地方四季分明，湿差变化较大，更须注意此问题。如果瓷砖没有注明吸水率，则可以将茶或水滴在瓷砖背面，数分钟后观察水扩散程度，越不吸水，表示吸水率越低，品质越佳。

③瓷砖的质地是否致密紧凑。首先，查看瓷砖表面是否平整光洁，是否有粗细不均的针孔。其次，试以硬物刮擦瓷砖表面，若出现刮痕，则表示釉面过薄，表面釉磨光后，砖面容易被污染，清洁起来颇为困难。第三，可以敲击瓷砖倾听其声音，若声音清脆，则表明质地致密，反之则品质较差。

Green Apple Data Center

④没有上釉的瓷砖。没有上釉的瓷砖，一般不宜铺于潮湿而密闭的环境之中，因为砖上的气孔吸收水气后无法发散，会导致霉菌的出现，使瓷砖产生难看的斑点。

瓷砖铺砌的效果，施工的质量很关键。而且根据不同的环境来处理，因此最好请丰富经验、技术与信誉可靠的技工来处理。

在使用瓷砖的过程中，巧妙地搭配与组合能取得非同一般的效果。一般地面只是单包铺贴，如果在地上加一些适量的地砖花，可使整个效果更加美观、突出。同时，砖面上的压花也可以起到防滑效果。

不上釉的红砖配上一块块大小不均、像石头的瓷砖，会令古雅的气氛更加浓厚。把同一款墙砖铺于墙面与地面，会令总体搭配更加协调划一，再简单地从腰线分开上下墙砖之色，另加数件压花铺贴，令视觉效果更加完美。

贴于墙面的瓷砖，不妨在中间点缀上一些压花或印花的瓷砖，无论是田园气息还是现代风格的图案造型都会起到画龙点睛的作用，有浮雕与壁画的效果，却又比浮雕与壁画更显得协调整齐，实在妙不可言。

177．怎样装饰玄关？

人打扮注意脸面，商场装饰注意门面，居室装饰也有“脸面”，那就是登堂入室第一步所在的位置，建筑术语收做“玄关”。

在居室装修中，人们往往最重视客厅的装修和布置，但对玄关（门厅）的装修却总是被人们忽略。其实，房间的整体设计中，玄关是给人“第一印象”的地方。

Green Apple Data Center

玄关是一个过渡地段。居室是家庭的“领地”，讲究一定的私密性，大门一开，有玄关阻隔，外人对室内就不能一览无余，就是自己人回家，也要有一块放雨伞、挂雨衣、换鞋、搁包的地方。平时，玄关也是接受邮件、简单会客的场所，因此应给予足够的重视。

玄关的最大功能是反映主人文化气质的“脸面”，必须精心设计。玄关一般与厅相连，由于功能不同，需调度装饰手段加以分割，或吊顶、墙面、地面的形状、色彩、材质不同；或用门套、挂落、隔断、屏风、橱柜相隔。在平面关系上，玄关与厅应当连而不直达、隔而不断。

此外，玄关应根据实际情况，认真处理：因地制宜，可大可小；因人制宜，可简可繁，但绝不能可有可无。

玄关的主看面，就是开门入室第一眼所看之处，要着意营造区别于他人的个性，或简朴，或豪华，但都要体现文化内涵，烘托艺术氛围。这儿常用隔断、屏风、字画、照片、摆设和家具等等，无论是造型样式、色彩用材都要有自己的创意，才可能显示气质和风格。

玄关布置家具的多寡，视玄关大小和需要而定。由于玄关处在内外相连的第一关，所以较易污染，特别是地面，应当选择防水、耐磨、容易清理或撤换的材料。此处的灯光也要有足够的照度，因为室外阳光下进入室内会觉得很暗。明亮的灯光不仅方便自己，还会给人扬眉吐气和亲切友好的印象。

玄关同室内其他空间一样，也有其使用功能，就是供人们进出家门时在此处更衣、换鞋或整理装束。因此，在这个

Green Apple Data Center

空间中，要结合“玄关对景”设置衣帽架、鞋柜和穿衣镜。这些东西除了具有实用性外，还可以艺术的象出现，用来妆点空间。

178．怎样装饰走廊？

在居室装饰中，一些住户往往将居室走廊的装饰遗忘了，这不仅使整个居室不协调，而且给客人第一印象不好的感觉。其实，走廊是反映居室装饰与文明环境的第一面镜子，装饰与否大不一样。

①占天不占地。走廊装饰的美观主要反映在墙饰方面，因此应尽可能地把握“占天不占地”的原则，把充分利用与适度美化有机地结合在一起。可在走廊一侧墙面积较大处，或吊柜旁空余出来的墙面处挂几幅尺度适宜的金属镜框风景画，能起到补缺作用，使走廊增添一缕静雅文明之气。

②以墙为镜。走廊墙面的另一种风格是人们较感兴趣的，即“以墙为镜”，它能起到“引进空间”、“丰富空间”的效果。可以在墙面安装一块较宽的有色玻璃镜面，四周用银白色铝合金镶框。由于镜面玻璃是不着地的，所以在镜面墙脚下端放些盆花加以衬托，可形成上下呼应的效果。

③怀古意识。壁龛式的走廊富有传统文化的典雅之美，如果 居室里陈设的家具的仿红木的，那么将走廊墙做成壁龛与整体风格和谐一致了。壁龛是中国民间居室的一种生活艺术，它精致、典雅、架板上常摆些玻璃器皿、雕塑品、宜兴紫砂壶、盆载、精装书籍等等，使居室环境富有民间文化与生活的情调。把走廊墙装饰成壁龛，具有一定的独到之处，它从侧面反映出一种怀古意识，雅俗共赏。

Green Apple Data Center

④营造艺术氛围。走廊虽平常，但也应该丰富多彩，可以利用新型建筑材料的自然美观来营造艺术气氛，如用自然纹理的大理石铺贴墙面等。如果觉得大理石价格昂贵，且铺贴有难度，不妨采用带有图案花纹的墙面釉瓷砖，更能直接反映生活景象。

现代墙面釉瓷砖外表有一层彩釉花饰，比清一色的色彩釉砖更加立体化和艺术化，如贴一幅“高山流水”的表层图案，会使居室有“曲径能幽”的意境，“岁寒三友”的拼图，能栩栩如生地散发自然幽香，淡雅中袒露出的清贵，能很贴切地反映出居室主人的品性修养和生活情操的特点。

179．怎样装饰个性化起居室？

人们在考虑给家里做一番改变和装饰时，往往最先考虑的是起居室，最肯花心思和金钱的，也是起居室，新房装修，希望被重点设计的还是起居室。尽管居室是一个“独立的生活空间”，但碍于国情，我们的起居室常常襄括了客厅、家庭乐室、视听室、书房、餐厅等多种功能，成为现代居室中使用频率最高的房间。因此，与其他房间相比，起居室就像一个家庭生活方式的标识空间，更能体现主人的个性。

虽然起居室具备拉待客人的功能，但更多的时候，它是家人济济一堂、共享天伦的空间。因此，走进居室，应令人感受到一些有别于其他居室的小变化。整个室内处理手法不必太正规，可以质感强烈、色彩丰富。地面应更清洁、更易保养，家具摆设亲切舒适，光线也应灿烂明亮。

人们进入室内，最先感到的往往是色彩，因为色彩先于空间给人视觉以刺激的。由于各种因素的影响，人们对色彩

Green Apple Data Center

的喜好和感知程度有着很大的差异，这就决定了色彩成为体现居住者审美情趣和个性爱好的重要因素之一。

过去的居室设计中，大胆运用色彩的例子并不多，一方面,这同设计者和居住者常拘泥于某种传统的室内理念有关：另一方面，同我们原来的建筑材料单一有关。其实，色彩的表现力是非常惊人的。利用色彩可以扩展空间，勾勒空间，划分空间；强化优美的细部，弥盖有缺憾的角落。第一种颜色都可以赋予使用它的空间以独特的个性魅力。

与色彩紧密相连的就是运用，光是视常见的引导者，有了光我们才能感受到色彩、形状、空间，但是，很多人对照明的认识还停留在最传统的基本的功能之中，选几盏造型漂亮的吊灯就算完成。

其实，光才是更有戏剧性和感染力的装饰手段。由于起居室功能多样，利用窗的造型和光线形成的光影变化取得意想不到的装饰效果；其次是利用人造照明，可以为聚会、游戏创造明亮、亲切的主光源，为日常的休闲活动创造柔和的漫散射光线，为艺术收藏品区域做突出重点的集中投射，也可以利用光线划分出温馨、惬意的阅读空间；同时，嵌在酒柜里、壁龛中、楼梯扶手下等位置的小装饰灯，往往可使那些原来只有平常功能的局部散发出异常的装饰风采。

同墙面、天花、地面等这些“固定装饰”相比，较随意、自由的陈设是极具个性化色彩的装饰项目，它包含家具、收藏品、小装饰品、植物等几方面的内容。起居室常是一个家庭收藏品、装饰品、各种功能的家具最为集中的地方。设计中，业主可以协调，也可以对比；可以古为今用，也可以中

Green Apple Data Center

西合璧。

设计师的工作中，“陈设”这一项往往不被委托。业主们常把这项当做他们的个人任务。这样做原则上没什么不对，但却常常造成“陈设”与整体设计的脱节，在这个问题上，建议居室主人不妨放点权。

以上这些设计手法，都是一些较共性的东西。那么，如何才能作出个性设计？这就要求设计师避免过多地注入个人兴趣和设计概念，也要求居住者积极参与设计，将个性化的一面表现在设计师面前，由他帮业主重新排列组合。

180．怎样装饰书房？

书房是相对独立的一处空间，是一个具有私密性的世外桃源，也是一个展示自己个性的空间。

许多人都希望有一间自己的不受外界干扰的书房。然而，对于住房紧张的家庭来说，拥有这样的书房似乎是件奢侈的事，其实，这样的奢侈也能变成现实。

①从门厅里挤出书房。老式的两室一厅俗称“眼睛房”，由于户型的缺陷，这种“门厅”做餐厅显大，做客厅显小，不妨将书房、餐厅合二为一，在门厅一角挤出一方学习、工作的小天地。

②在客厅中挤出书房。客厅兼做餐厅已经非常普遍。只要在客厅的一角用地台和屏风简单地加以划分，墙上做两层书架，下面做一个书桌，一个别致的小书房就出现了。

③卧室中挤出书房。许多人有夜间阅读、写作的习惯，卧室具有私密性，因此在卧室中挤个小书房既方便又不会打扰家人。可以在床边设计一张小书桌，还可以再设计一个双

Green Apple Data Center

层书架悬吊于空中，这样可以挤出一个空间，再加一盏落地灯，即温馨又简洁的小书房就坐落于卧室中了。

④在阳台挤出书房。目前的住宅户型中，多阳台已经成为时尚。许多家庭也许没有条件将单独的房间用做书房，但将一个小阳台改造成书房却是可行的。比如，将卧室的阳台设计成一个小小的书房，不但能使主人拥有一个读书的好场所，而且还在视觉上拓展了空间，提高了居室的有效使用面积，可谓一举两得。

⑤通顶书柜可以挤出空间。如果居室可以辟出一间不大的房间做书房，可以充分利用空间，如通顶的书柜可以为主人提供充足的藏书空间。还可以将书桌做弧线造型，这样可以充分利用墙角的空间。

181．怎样装饰厨房？

①合理布局。由于厨房面积较小，因而合理布局上显得尤为重要。在布局上，通常以操作顺序为流程，力求减少往返，避开同时操作的拥挤。其顺序为洗、切、烧，主要操作中心应该是洗和烧。这两项工作相对来说时间较长，两人同时操作的可能性较大。因此，在厨房的平面布局中，根据洗池的位置来布置灶具和案桌是很重要的。

布置的形式一般有三种：

一是开间较窄，在 1.8 米左右，可采用“一”字形单排布置，即按洗池、案桌、炉灶顺序布置，这种布置损伤灵活、方便，是狭长形厨房常用的布置方法。

二是开间稍宽，在 2.2～2.4 米左右，接近正方形，可采用“L”形布置。这种方法能有效利用墙面，操作省力方便，

Green Apple Data Center

可布置尺寸较长、数量较多的家具和用具。洗池在厨房的一侧，炉灶偏里靠侧墙，池灶之间以案桌相连。这样的厨房布置，顺序明确，面积虽小，却得体有序。

三是开间宽，在 2.7～3 米左右，可采用“二”字形布置。这种布置可将三大件设备分列两侧，适用于无阳台的厨房及相对有二道门的厨房。但操作时 180 度转身往复走动多，做一道菜比“L”形布置多走动一倍半距离。

②扩展空间。厨房的空间面积不可能太大，因此，充分利用空间也是重要的布置手段。可制作一些简易的吊柜、吊架、小壁柜等，用工和用料不多，收益却不小。如灶具和案桌下可设小壁柜，分上下两层，供放油盐酱醋等调味品以及碗碟之类的盛具，灶具上部可设挂物钩数只，专供挂锅铲、勺等炊具。

在无阳台的朝北厨房外窗台下设置冷柜，可以在冬季停用冰箱。冷柜不占厨房的内部空间，即可用来贮放鱼肉，蔬菜等食品，对厨房窄小的家庭来说非常实用。

③家具选择。在厨房面积小、东西多、活动频繁情况下，厨房家具应小而精，要留出活动空间，便于操作加工，并尽可能采用折叠式多功能家具。如折叠式有餐桌功能的碗橱，平时收起来不影响活动，打开能在厨房就餐。

门后狭长的小地方可放置一个杂品架，盛放瓶瓶罐罐。架子的高度、层数可按不同需要选择，将不同杂品分层放置，整洁干净，井井有条。在碗橱中做两个特制的抽屉，一个插放刀具、面棍等，另一个盛放筷、勺、铲等，生熟用具分开，既卫生又方便。

Green Apple Data Center

182．怎样装饰家庭卫生间？

①如果是楼房没有直接对外开窗的暗卫生间，那么通风和照明就同样必要，因而可将卫生排风扇与照明灯开关合二为一，如此则可以节省一个开关，简化电线线路；一个 20～40W 的灯管或白炽灯加上一个卫生间排风扇合计不超过 80W，一般 3A/250V 的普通开关完全可负荷；而且二者同步使用更简便，效果亦好。

②在暗卫生间装排风扇要注意室内无通风处，如没有，应在门扇下方开一百叶风口或在门扇底边留 2～3 厘米的缝隙，以利排风。

③为迅速排除臭气，卫生间安排风扇是必要的，但排风扇出气孔是圆形接口而房间风道接口长方形，如不紧密衔接就会影响排风效果。可用一扁方形 2500 克装白塑料食油桶做方变圆接口，即与排风扇出口一面挖大小一致的圆孔对接，另一面对风道接口打一相应的长方形孔固定。

④若卫生间的开向对着厨房、餐厅或客厅，既不雅又不便。遇此情况可用下列方法改造：一是有条件的可在另一面非承重墙移门改向；二是美化原门扇外观式样，最好与厅内装修协调。

⑤原无淋浴设施的卫生间若加装淋浴可以这样做：一是整个地面及四周墙面高 15 厘米处普遍做防水处理，再按常规贴防滑地砖，并以地漏为中心做 2%的坡度泛水；二是淋浴喷头距地不低于 2 米，距墙面 45 厘米，以此为半径置浴帘于四周。

⑥如在相邻隔间改装淋浴，除上述外最好在对外一侧做

Green Apple Data Center

一高 30 厘米、宽 25 厘米的砖砌防水隔台，饰以面砖，有利于坐浴、洗脚、更衣、洗衣，对老人也更安全方便。

⑦卫生间内一角如粗下水管须屏蔽，但与便器距离又很窄，可用 5 毫米厚的石棉水泥板与轻钢龙骨固定，再贴与墙面一致的饰面砖或加装检查口即可变丑为美。

⑧狭小的卫生间内，往往感到零星物品无处放置，可将低背箱磁盖撤去，换一稍大的磨边 5 毫米厚的玻璃板，如此既便于观察检修水箱故障，也仍起到盖的作用。

⑨室内净高若超过 2.4 米宜做吊顶，一般以铝合多龙骨配石膏板墙，其好处一是可屏蔽顶部管线；二是由于顶部灯具皆藏于吊顶上，使顶面光洁；四是减免冬季温差大冷凝水汚造成的涂料霉斑或泡脱落，也益于防寒保暖。

⑩墙面装修应贴饰面砖，从四壁到顶或与吊顶平齐，但应在墙面上镶大镜。浴盆、暖气罩及洗面台下低柜等卫生间内设施固定后再贴剩余墙面的面砖并封严接缝，以避免不必要的饰面砖的工料浪费。

183．怎样选用坐便器？

目前市场上常见的坐便器有冲落式坐便器、虹吸式坐便器、喷射虹吸式坐便器、旋涡虹吸式坐便器和其他功能及使用效果也各有不同。在选用坐便器时，应根据具体情况和用作而定。

①冲落式坐便器。冲落式坐便器的优点是省水，成型工艺较为简单。

缺点是：其一，冲洗水流集中在较小的存水面上，产生较大的冲击声，噪音较大；其二，因存水面积较小，有积垢

Green Apple Data Center

现象，不甚卫生；其三，排污时不流冲击而下，使清水与污水形成混合，排污后池内存水中仍含有一定量的污水成分，卫生效果不甚理想。

②虹吸式坐便器。虹吸式坐便器在功能上较冲落式坐便器有很的改进。第一，改冲水排污为虹吸排污，噪音明显降低；第二，池底存水面积有所扩大，除污情况有所改善；第三存深度较大，不易扩散气味。

不足之处是：其一、由于存水面积增大，用水量增多；其二、冲洗水靠坐圈下的布水孔供给，虹吸形成较慢；第三，水深度较大，使用时有溅水现象。

③喷射虹吸式坐便器。喷射虹吸式坐便器是虹吸式坐便器的一种改进型。特点是：增设一个喷射附道，缩短了污物在便池内的停留时间，噪音有改善，存水面积也有所增大，限制了吸水深度，减低了气味，防止溅水等。

美中不足的是冲洗水从圈上流下，仍然存在清水与污水混合的问题。

④旋涡虹吸式坐便器

旋涡虹吸式坐便器是一种较高级的类型。特点是它不但利用了旋涡又利用了虹吸作用，排污过程既彻底双迅速。旋涡虹吸式坐便器的优点主要有：第一，冲洗噪音低；第二，排除污物迅速、干净；第三，卫生效果好；第四，池内存水面积大，存水深度适中，即不会粘附污物也不会溅水。

国外一些建筑采用壁挂式坐便器、分体式坐便器、坐箱式坐便器、连体式坐便器以及超节水型坐便器。

Green Apple Data Center

十、住房制度改革

184．什么是住宅的市场价、成本价、标准价？

市场价指商品住宅的销售价格，由成本、利润、税金、地段差价四项因素构成。

成本价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、货款利息和税金等七项因素。旧房的成本价按售房当年新房的成本价成新折扣（折旧年限一般为 50 年）计算，使用年限超过 30 年的，以 30 年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。

标准价按负担价之和测定。一套 56 平方米建筑面积标准新房的负担价，1994 年应为所在市（县）双职工年平均工资的 3 倍。双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年职工平均工资乘以 2 计算。抵交价按又职工 65 年（男职工 35 年，女职工 30 年）内积的由单位资助的住房公积金贴现值的 80% 计算。

旧房的负担价按售房当年新房的负担价成新折扣计算。旧房的抵交价，可根据使用年限适当降低，但最多不能低于新房抵交价的 80%。根据城镇住房制度改革的有关政策规定，向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价，向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价。

出售公有住房的成本价和标准价由市（县）人民政府逐

Green Apple Data Center

年测定，报省、自治区、直辖市人民政府批准后公布执行。以北京市为例，规定的 1996 年城近郊区新建楼房的成本价为每建筑平方米 1337 元，1997－1998 年为 1450 元，1999－2000 年为 1485 元，2001 年将上涨为 1640 元；城近郊区新建楼房的标准价 1996 年为每建筑平方米 870～1257 元。

185．什么是房改房？

房改房就是单位、机关、企业等部门分配给职工的住房，房改后由职工按规定购买。房改住房包括以准成本价、标准价和成本价购买的公房。职工以成本价购买住房，产权归个人所有，可以依法进入市场，在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。

职工以标准价购买的住房，拥有部分产权，即占有权、使用权、有限的收益权和处分权，可以继承。产权比例按售房当年标准价点成本价的比重确定。职工以标准价购买的住房，也可依法进入市场，在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权、原售房单位已撤销的，当地人民政府房产管理部门有优先购买、租用权。售、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

186．购买公有住房和购买商品房有何区别？

房改住房和商品住房的售房机制不同，所以购买房改出售的公有住房和房地产市场上购买的商品住房是有很大区别的。具体表现在以下几个方面：

①购买房改住房的对象是有限制的，但在市场上购置商品住房的对象基本上是不受限制的。购买房改出售的公有住

Green Apple Data Center

房的人只能是承住独用成套公有住房的居工攻符合分配住房条件的职工。

而在房地产市场上购买商品住房的消费者基本上是不受任何限制的，只要有住房消费的需求，又有足够的资金，就可以任意选购商品住房。

②房改售房的价格是受政府控制的，而市场上商品住房的价格是由市场供求关系所决定的。

③国家对职工购买房改公有住房的面积有所控制，但职工到市场上购买商品住房时，在面积上是没有限制的。对购买公有住房的面积有一定的限制，且购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行，超过标准部分一律执行市场价。

④国家对职工购买房改公有住房制定了一繁殖的优惠政策，但购买市场上的商品房，则没有政府的优惠政策。

⑤购买房改房后上市出售的收益分配是有限制的，而购买商品房则拥有完全产权，上市出售归个人所有。公房上市的收益分配各地规定差异很大，但总的原则是要给国家上缴一部分土地收益。

187．对经济适用住房的出售和购买有何规定？

经济适用住房实行政府指导价,按保本微利的原则确定。微利价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费)、管理费、贷款利息和税金等七项成本因素加3%以下的控制利润。

有的城市规定开发建设单位出售经济适用住房须按有关

Green Apple Data Center

规定报房屋所在区、县房土地管理部门办理权属登记手续；售房单位不得以经济适用住房价格向高收入者出售经济适用住房。

新建经济适用住房原则上只售不租。职工要购买经济适用住房，需拿出自己的积蓄和住房公积金，不足部分申请公积金贷款和商业银行的个人住房抵押贷款。有条件的地方也可以按规定将财政、单位现有住房建设资金转化为住房补贴，帮助职工购房。原则上，单位给职工个人的住房补贴要根据职工所在城市的房价、当地的平均家庭收入水平和应享受补贴的住房面积等因素综合考虑。房价收入之比低于 4 倍的不予补贴。

另外，有些城市还规定，居民购房全部房价款免征个人所得税，已纳税的部分，在购房时一次性退税。第一次购买经济适用住房免征契税；居民一般只能购买一次经济适用住房，并享受相应优惠政策。购买经济适用住房产权归个人所有，取得房屋所有权证后，可上市交易。

188．购买经济适用住房要注意哪些问题？

①房子不要追求大，而要实现功能完善；过大除房价高外，物业管理费也相应要高；

②购买经济适用房的人多是首次购房，一定要搞清分摊面积、使用面积等概念，充分考察户型；

③签好合同，按新《合同法》规定，实行约定优先原则，所以合同中的条款必须签订全面，不得偏信广告宣传，广告宣传只有告知功能，在法律上没有效力。

④了解物业管理基本内容并在补充条款中对交房时间、

Green Apple Data Center

面积误差、关键的配套设施加以约定。

⑤购房时向开发商要《使用说明书》和《质量保证书》。

189．什么是廉租住房？

城镇廉租住房是指政府和单位在储户领域实施社会保障职能，向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

廉租住房租金标准实行政府定价，原则上按照维修费和管理费两项因素确定，以后随着最低收入家庭收入水平的提高而适当提高。但对于租住现在公有住房，面积和装修标准符合最低收入家庭承租的规定，可以按现有公房的租金标准和政策确定。

对于最低收入家庭的认定标准，各地可根据经济发展水平、居民收入状况等因素，自行确定。

廉租住房必须严格控制面积标准和装修标准。每户最低收入家庭只能租住一片与居住人口相当的廉租住房。

190．如何申请承租廉租住房？租房后有何规定？

①申请人持最低家庭收入证明、住房情况证明以及省、自治区、直辖市人民政府或其建设行政主管部门、房地产行政主管部门规定的其他证明文件，向市、县人民政府房地产行政主管部门提出申请；

②市、县房地产行政主管部门对申请人的证明文件进行审核，并在适当的范围内公告，夫异议的，予以登记；

③已登记者按照储户困难程度和登记顺序等条件，经综合平衡后轮候配租。

Green Apple Data Center

随租廉租住房的家庭，应当如实申报家庭收入。不如实申报的，责令其退房，补交商品房租金和廉租房租金的差额，并处以5000元以上10000元以下的罚款。

随租廉租住房的家庭，当家庭收入超过当年最低收入标准时，应当及时报告房地产行政主管部门，并按期腾退已承租的廉租住房；违反规定不及时报告的、责令其退房，补交商品租金和廉租房租金的差额，并处以5000元以上10000元以下的罚款。

另外，承租租住房的家庭，不得承租的廉租住房转租。违反本规定转租的，收回转租的房层，没收违法所得，并处以10000元以上30000元以下的罚款。

191．如何划分高、中、低档收入线？

划分“高收入家庭”、“中低收入家庭”和“最低收入家庭”标准要由各个地方根据经济发展水平、居民家庭平均收入、住房面积标准和住房价格等情况分别确定。

如北方某特大城市目前确定为家庭年收入超过6万元的，为高收入家庭；家庭年收入低于6万元（含）高于1万元的为中低收入家庭；家庭年收入低于1万元（含）为最低收入家庭，并规定，对于住房公积金和住房补贴三部分。

申请人的工资收入按照前三年缴纳个人所得税所得额的平均数计算，不能提供完税证明的，可由其所在单位提供相应的收入证明；住房公积金按照前三年实际交纳额的平均数计算，不能提供住房公积金对账单的，按其当年的工资收入乘以本市当年的住房公积金缴存率确定住房公积金；申请人的住房补贴根据所在单位执行的方案确定。所在单位一次发

Green Apple Data Center

给职工的住房补贴，除以规定的工作年限后记入个人收入。

192．什么是“新房新制度”与“老房老办法”？

所谓“新房新制度”是指新建的经济适用的住房只售不租，中低收入家庭通过市场购买政府指导价的经济适用住房，在房价收入比高于4倍的城市，由单位给无房职工和住房面积未达标的职工增发住房补贴，最低收入家庭租赁由政府或单位提供的政府定价的廉租住房。

所谓“老房老办法”是指已分配给居民住的公有住房，居民可继续租用，也可以房改成本价买下。是继续租用付房租，还是购买现住公房，由个人决定

。根据国家房改政策规定，从1998年下半年起，出售现有公有住房，原则上取消标准价，实行成本价。也就是说今后“老房”出售仍实行成本价房价，而“新房”出售要实行新的政策指导价。仔细分析一下，“新房新政策”与“老房老办法”主要有以下几点不同：

①售价不同。新建的经济适用住房出售价格实行政府指导价，包括七项成本因素（住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费和小区非营业性配套公建费、管理费、贷款利息以及税金等）和3%以下利润。而“老房”的出售价为房改成本价。

新、老房售价差别，因城市而不同，特大城市差距较大。如北京市居民购买现住公有住房，房改成本价为每平方米1485元；而新建经济适用住房的出售价郊区一般在每平方米2500元以上，四环路内外，每平方米价在4000元以下。

②补贴方式和补贴主体不同。在房价收入比高于4倍的

Green Apple Data Center

城市实施“新房新制度”，增发住房补贴，即用货币方式体现住房补贴；住房补贴由职工所在单位发放，也就是由职工夫妻双方单位分别发给各自的职工。

“老房老办法”表面上没有给职工发放住房补贴，而是让职工用房改成本价购房，实际上是用房价折扣的办法来实施“住房补贴”，也就是说，这种“住房补贴”是由夫妻双方单位中的一方——向职工出售住房的、享有住房产权的那个单位来提供的。

③选择性不同。在“新房新制度”下，除高收入者可以购买或租住商品住房、最低收入者可以租住廉租住房外，广大中低收入者欲获得住房，只有一个选择——购买，因为经济适用住房只售不租。

但购房者对购买住房的选择是自由的，可以选购甲地的，也可以选购已地的，可以买大一点的套型，也可以买小一点的套型。而“老房老办法”下的选择性则正好相反，买不买住房都可以，由个人自由选择，如不买就继续租用，付房租，但其对购买对象的选择，只能是一个——现租住的公有住房，而且该住房被批准为可出售的。

193．国家对于出售公有住宅有哪些政策规定？

①城镇公有住房，除市（县）以上人民政府认为不宜出售的外，均可向城镇职工出售。

②职工购买公有住房要坚持自愿的原则。

③新建公有住房和腾空的旧房实行先售后租。

④职工按成本价或标准价购买公有住房，每个家庭只能享受一次，购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规

Green Apple Data Center

定的分配住房的控制标准执行，超过标准部分一律执行市场价。

另外，国家还对职工购买公有住房的产权，确定住房和产权转移登记手续，售后的房屋维修和管理服务以住房款的管理等问题做了明确规定。

194．哪些公有住房不得进行房改售房？

城镇成套现有公有住房，一般除按照规划近期需要拆除改造的住房；党政、科研机关及大专院校内与机关、办公不可分割的住房；具有历史纪念意义的住房；严重损坏房、危旧房；以及当地人民政府规定的其他不宜出售的住房外，均属于或售公有住房范围。

凡属各地房屋管理部门直管的成套公有住房，除按规定不宜出售的外，均应向有购房意愿的现住户出售。

各国有单位自管的公有住房，原则上应按照上述要求向本单位职工和正常工作调离的非本单位现住户出售。

对居住在不宜出售公房的住户，单位要尽量创造条件，可采取调换公房的办法向职工出售住房。

对于国有单位之间产权有争议的住房，凡在可出售住房范围内的，原则上由现管房单位向当地房地产管理部门出具书面具结保证后，可批准其向职工个人出售，并按规定办理职工个人房屋产权登记手续。售房款按规定比例留足维修基金后，存入当地政府指定的账户予以封存，待原产权关系明晰后再转至原产权单位。

195．职工购买公有住房的面积是否有限制？

职工以成本价可标准价购买住房，享受了售房单位的补

Green Apple Data Center

贴和优惠、购房面积越大，所得的优惠金额也就越多，这样容易使过去低租金制下的一些多占房的人从中牟利。

所以，国家对购买房改优惠售房的面积加以一定的限制。例如北京市规定，职工购买公有住宅楼的面积标准，按家庭2中计算，一般掌握在人均建筑面积19平方米，特殊情况放宽到30平方米，或按国家规定的有关领导和知识分子的住房标准掌握。

计算购房职工家庭人口，以具有本市城镇常住户口的家庭成员为准。单独居住的丧偶、离异、30岁以上未婚职工，购房时可按两个计算。超过标准部分一律执行市场价。

196．职工购买公有住房时购房时间如何计算？

①职工首次购房，购房时间从首次付款之日起计算。

②职人购房后调整住房的，购房时间从调整后购买新房首次付款之日起计算。

③1993年（含）以前按优惠价购买的住房，职工改按成本价购房或改建住房公积金的，其购房时间仍从原购房首次付款之日起计算。职工按标准价或1993年（含）以前按优惠价购买的住房（已改按成本价购房的除外），职工享有部分产权，产权比例为成本价产权的94%。

197．为什么房改售房工龄折扣算到建立公积金之前？

房改售房对职工给予工龄折扣的考虑是因为过去我国的住房制度实行住房实物分配，这一制度指职工用于住房的消费资金未全部包含在职工工资中，而是国家从职工工资中扣除部分住房消费资金，统一建造住宅后，再以实物形式分配

Green Apple Data Center

给职工。

因此，在房改出售公有住房时，对原来职工工资中被除的部分，给予购房职工一定有偿还，具体采用的办法是给予工龄折扣。

住房公公积金是按照“个人存储，单位资助，统一管理，专项使用”的原则建立的一种长期住房储金。北京市住房公积金制度实施办法规定，从单位实施储户公积金制度之日起至离退休时止，职工个人与其所在单位，各依职工月工资总额的同一比例，按月交存住房公积金，两笔资金全部存入人个账户，归职工个人所有。

职工建立住房公积金后，职工工资中被扣除的部分，以单位资助的住房公积金方式给予补偿，就不应再给予工龄折扣了。因此，房改售房规定中，只对购房职工没有建立住房公积金的工作年限给予工龄折扣。

198．以标准价购房，如何优惠？

①工龄优惠。以标准价购房职工的工龄优惠，必须按购房人本人的工龄计算工龄优惠额，并由购房人所在单位的人事或劳动部门出具证明。

工龄优惠额分段计算：建国前每一年工龄优惠房价的1%；建国后至1979年底每一年工龄优惠0.8%；1980年后每一年工龄优惠0.5%。每个职工工龄的实际优惠额，是该职工各工龄段优惠额之和。

②现住房优惠。购买新建房与购买现住房不同，对购买新建房的职工讲既买到了产权，又买到了使用权；对购买现住房的职工来来讲，因为已经有了使用权，所以购买现住房

Green Apple Data Center

只是为了购买产权，而与能否住上房无关。

可见购买新建房受供求关系制约，购买现住房受租买比价的制约，在租金没有提到成本租金之前，为了鼓励住上房的人买房，对购买现住房的职工多给了一项优惠。

③一次性购房优惠。凡购房者都可以享受一次性优惠。

④售后税费减免。职工个人第一次购买公有住房，可免交契税；购房后自住期间，免交房产税和土地使用税；以标准价购房的，房屋买卖手续费减收 50%。

⑤付款优惠。一次性付清房款，可享受房价的 20%的优惠。

199．购买公有住房、职工离异或丧偶如何计算工龄？

①职工丧偶后再婚的，按本人现配偶的工龄和计算；若未再婚，按本人和原配偶的工龄和计算。

②职工离异后，按本人与现配偶的工龄和计算；若未再婚，按本人的工龄计算。

200．夫妻双方可以分别享受工龄优惠购房吗？

按照国家房改方案规定，每一家庭只能享受一次购房优惠，即夫妻双方只能以一方标准，购买一套房改房。在购买房改房时，夫妻双方享受工龄优惠，应该是双方工龄总和的优惠，而不能一方单独享受，也不能重复使用。

国家在监督职工一次优惠购房时，采取的是准开和准入制度，准开制度即进行房屋清查工作，把多占的房清退回来；准入制度即进行房屋买卖时，必须经有部部门的严格审批方可出售。

Green Apple Data Center

201．以标准价购买的公有住房如何补交成本价？

1994年（含）以后按标准价或成本价购房的职工调整住房或按标准购房的职工改按成本价购房，按以下规定办理：

①按标准价购房的职工，调整住房并按标准价购买新房的，售房单位以届时标准价收购原房，售出新房。原房、新房均按下列公式计价：

标准价房价款＝［标准价×（1－建立住房公积金前夫妇工龄和×年工龄折扣率）×（1+调节因素之和）×（本套楼房建筑面积+阳台面积×系数）+装修设备价］×（1－已竣工年限×15%）

②以成本价购房的职工，调整住房并按成本价购买新房的，住房单位以届时成本价收购原房，售出新房。原房、新房均按以下公式计介：

成本价房价款＝［（成本价－标准价高限×建立住房公积金前夫妇工龄和×年工龄折扣率）×（1+调节因素之和）×（本套楼房建筑面积+阳台面积×系数）+装修设备价］×（1－已竣工年限×2%）

③1994年（含）后按标准价购房的职工，申请改按成本价购房的，由原住房单位退其原付房介款，给予适当的补偿，补偿的具体办法由售房单位规定。同时，按申请当年的成本价计算房价。

④1994年（含）后按标准价购房的职工调整住房时申请改按成本价购房的，由原售房单位退付其原付房价款，给予适当补偿，补偿的具体办法由售房单位规定。同时，按申请

Green Apple Data Center

当年的成本价购买调整后的新房。

⑤购房职工按单位规定调整住房后，改成租住新分配储户的，由原售房单位从其原付房价款中扣除购房至调房期房租后，余额退还本人，同时酌情给补偿，具体补偿办法由售房单位规定。

已按成本价购房或已改变成本价购房的职工调整住房并购买调整后新房，新房须按成本价购买。

202．购买公有住房需交和免交哪些税费？

需交纳以下税费：

①房屋买卖手续费，是房屋实际成交价的 1%，由购房人和售房单位各负担 0.5%；

②房屋所有权登记费，每建筑平方米 0.30 元；

③房屋所有权证书费，每证 4 元；

④印花税（按房价的 0.05%交纳），其中，所有权证每件 5 元，买卖合同费，是房屋成交价的 0.05%；

⑤公共维修基金，每建筑平方米 42 元，由产权人和住房单位各交纳 50%。

按照《关于鼓励职工购买公有旧住房的意见》等有关文件的规定，职工购买公有住房，免征一次性契税，自住期间免征房产税、土地使用税。

203．已经以成本价购买房屋的家庭，能否另行购买住房？

职工按成本价或标准价买公有住房，每个家庭只能享受一次。但职工按成本价或标准价购房后，因家庭人中增加、职务与职称变动等原因增加住房时其增加的部分按届时购买

Green Apple Data Center

新房的办法购买。如原购住房卖给单位的、原购住房与新购住房相等的面积部分均按届时的售价分别计价后找补差价。

办理上述手续视同第一次购房，可享受相应的优惠政策，并按规定缴纳各项税费。

204．第二次补差的住房能否再以成本价购买？

举例来说：在机关工作的王女士是处级干部，住房面积标准是建筑面积 90 平方米。1997 年单位分配给吴女士一套 50 平方米的两居室，她以当年的成本价买下。1999 年 10 月，单位作为补差，又分给她一套 40 平方米的一居室，那么，吴女士能否再以 1999 年的成本价买下这套一居室呢？回答是肯定的。按照住房制度改革政策，只要在住房面积标准范围内，第一次分配没有够住房面积标准，第二次再分配的住房，可以当年的成本价购买下房改房。

205．以成本价购买的公有住房产权归谁？

由于成本价中未包含土地出让金、大市政费、四源费，也未包含连接小区红线与大市政基础设施主干线之间基础设施建设费用及代征用土地费用，因此，房改房公布的成本价与住宅开发建设的实际造价有一定差别，与市场价格差距更大。

所以，职工按成本价购买住房所享有的所有权，受到一定限制，进入市场交易所得收入，在补交土地使用权出让金或所含土地收益及按规定交纳有关税费后，归个人所有。

206．以标准价购买的公有住房产权归谁？

职工以标准价购买的住房，拥有部分产权，即占有权、使用权、有限的收益权和处分权，可以继承。产权比例按售

Green Apple Data Center

房当年标准价占成本价的比重确定。

职工以标准购买的住房，在进入市场时，在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权。原售房单位已被撤销，当地人民政府权出让金所含土地收益和按规定缴纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

207．如何购买继承的公有住房？

举例来说，孙小姐目前住的房子是她父亲单位分给她父亲的，几年前其父亲去世后，一直由她居住，现在其父单位正在进行房改，那么孙小姐如何购买这套房子呢？

根据北京市的房改政策，孙小姐父亲单位出售公有住房，可以按照其父亲工龄优惠售房，由孙小姐掏钱购买。又根据北京市房改办《关于出售公有住房中几个具体问题处理意见的通知》规定，购房职工的工龄须凭职工所在单位的人事、劳动部门根据国家有关规定开具证明确定。因孙小姐是以其父的优惠工龄买房，因此，购房手续。办理产权证也应是其父的名字。

如果孙小姐希望用自己的名字办理产权证，则需要与本单位和其父单位进行协调，达成一致意见。因公房售后，有许多费用（如大、中修、供暖、电梯、水泵维护等）都是由原产权单位支付，如果其父单位以其子女不是本单位职工为理由拒付，孙小姐单位又不是产权单位，也没有义务支付，就会给孙小姐带来很多的麻烦，也要多支付许多费用。因此，如果双方单位不能达成协议，最好还是以孙小姐父亲的名义买下房改房为上策。

Green Apple Data Center

208．购买房改房如何办理产权证？

城镇居民在房改过程中，将陆续花钱把自己居住的公房买过来，变成自己的私产。购房人一次性付清房价款后，按规定从付款之日起3个月内须凭有关手续到房屋所在地房地产权属登记机关办理权属转移登记手续，由购房人签章领取所有权证。

在办理领证手续时，应该注意下列事项：

①购房人以抵押贷款方式购买住房，在办理权属登记时，应同时提交抵押贷款协议（或合同），并办理他项权利登记，在《房屋所有权证》上填注设定他项权利摘要，另发《他项权利证》，交抵押权人存执。

②职工以成本价购买的住房，产权归个人所有，经登记核实后，发给《房屋所有权证》，产别为“私产”并在让上注记：“房改出售成本价房，总价款：××元。”

职工以标准价购买住房，拥有部分产权。经登记核实后，也发给《房屋所有权证》，产别为“私产（部分产权）”，并在证上注记：“房改出售的标准价房，总价款：××元，售房单位××××，产权比例为××（个人）：××（单位）。”“总价款”是指实际售价与购得建筑面积的乘积，而不是指按折扣后实际付款额。

以成本价或标准价购买的住房，应在《房屋所有权证》上注记限定可以进入市场出售、出租及抵押的时间，以签发《房屋所有权证》的日期为准。

以成本价或标准价购买的住房，产权来源为：“房改售房”。

Green Apple Data Center

数人共同出资购房并要求核发《房屋共有权证》的，经登记核实后，可发给权利人《房屋共有权证》，并根据投资比例，在证上注记每人所占份额。

③房改售房的权属登记发证工作，只能由房地产行政管理部门办理，任何部门均不得以任何借口自行印制与颁发证明房屋权属关系及带有确权性质的任何证书。

209．为什么离退职工不再建立住房公积金？

住房公积金制度对于需要解决住房的职工和家庭来说是一种资金机制上的保障，而对于一部分暂不需要解决住房困难的职工和住房公积金积累的离退休职工来说，住房公积金是养老金的补充，这是储户公积金制度实际上是为了保障职工利用住房公积金养老的权益。如果职工离、退休后继续交纳住房公积金，就享受不到这笔资金养老保障的优越性，甚至会降低他们的生活水平。

210．夫妻离异后房改房归谁？

根据国家有关规定，房改房，即已售公房，无论是国家分配的直管公房，还是企业单位分给的自管公房，离婚后，双方都是该住房的使用、居住和财产的拥有者之一。也就是说，双方对其售后公房具有永久居住权、使用权和部分产权。如夫妻离婚后，离婚的双方各享有该储户的一半产权。

211．实行住房分配货币化就是发放住房补贴吗？

普通居民用其工资收入和单位交存的住房公积金，仍然买不起普通住房时，需要通过职工所在单位增发住房补贴来推地住房货币分配。于是，有人把储户货币分配与住房补贴

Green Apple Data Center

之间划了等号。其实两者之间不尽相同。

①在一些房价较低的中小城市和城镇，由于房价比较低，普通居民靠其工资收入加上单位交存的住房公积金，就能买得起普通住房，这样的城、镇一般不用增发住房补贴。

事实上不少中小城、镇已停止实物分房，由职工居民购买或建造住房。开始时单位给城镇，不增发住房补贴，就可以达到停止实物分房，实施货币分房的目标。

②增发住房补贴是住房货币分配的一个重要组成部分，但不是住房货币分配的全部。住房货币分配包括增加工资，建立住房公积金，增发住房补贴三种形式。在房价低的小城镇，普通居民靠其工资等收入，就可购买住房，称之住房货币分配“一步到位”。

在房价不太高的中小城市，在职工工资之外，尚需建立住房公积金，即由单位增发一定比例的住房工资，使职工买得起住房，称之为住房货币分配“两步到位”。

在房价较高的大城市，除了职工工资收入加住房公积金外，还需增发一定数额的住房补贴，才能使广大群众买得起住房，称之为住房货币分配“三步到位”。

212．住房分配货币有哪几种形式？

①将职工购、租住房的费用，也叫职工住房消费含量全部直接纳入职工的工资。

②建立住房公积金。

③增发住房补贴。

213．住房补贴发放办法有哪几种？

可采用三种方式发放住房补贴。

Green Apple Data Center

①一次性补贴方式，在职工购房时一次性发放。对申请领取一次性补贴的职工应当有工作年限的规定，原则上为 25 年。

②按月补贴方式，在住房补贴发放年限（一般为 25 年）内，按月计算，存入个人账户，在职工买房时领取。

③基本补贴加一次性补贴办法。按一般职工（办事员）住房面积标准，按月计发基本补贴，各级干部与一般职工因住房补贴面积标准之差形成的差额,在其购房时一次性发放。

至于哪个城市选择何种发放方式，可由市（县）人民政府从本地实际出发，结合可划转用住房补贴的资金状况，选择住房补贴的发放方式。各企业的住房补贴发放方式，可曲职工代表大会提出，报经当地住房制度改革主管部门批准后施行。

如某市住房补贴采取一次性发放的做法。无房职工或住房未达标的职工，其 25 年工作年限内应享受的住房补贴，在职工购买住房时一次性发放。

职工购房时，其工龄已达（或超过）25 年的，住房补贴一次结清发放。若职工工龄不足 25 年，职工提出买房时，也可发给其 25 年的住房补贴。其中，提前发给的住房补贴作为职工负债，须用职工购房后的工龄逐年冲销。比如，某职工 25 年的住房补贴为 10 万元，该职工提出买房，其工龄只有 15 年，按理只能领取 6 万元的住房补贴。为支持职工买房，单位可提前发给其 4 万元的住房补贴。这 4 万元作为职工对单位的负债，将在今后 10 年中逐月扣回。如若职工工作年限不足 25 年时，因个人要求调离单位可被单位辞退时，须归还

Green Apple Data Center

所欠的住房补贴,并按银行公布的定期额利率计算补交利息。

一次性发放住房补贴，有一个发放顺序问题。这需要由职工所在单位依据职工申请购房的时间，本人负担购房交款的先后、多少、参加工作的早晚、贡献大小、住房困难等因素计分排队。

214．所有职工都能享受住房补贴吗？

根据国家房改政策规定，是对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴。如某特大城市初步拟定了行政事业单位和全额预算拨款事业单位的职工住房补贴发放的住房面积标准。职工因职级变动，可重新核定住房补贴面积。国有企业及其他企业可参照此标准执行。对于无房职工按相应级的住房面积标准全额计发住房补贴，缺房职工按现住房与其相应职级住房标准的差额部分计发住房补贴。

215．买了商品房还能拿住房补贴吗？

不管是在机关或是企业工作，只要夫妻双方分配的住房（即享受国家福利住房政策分配的住房）未达到规定的标准，不管是否购买过商品房或经济适用住房,都可申请住房补贴。

216．公有住房面积未达标如何申请住房补贴？

比如陈先生已用房改成本价买一下了现住的一套 60 平方米公有住房，并取得了房屋属证书。现在他又想改善居住条件，去买一套 90 平方米的住房。如果当地已开放已售公房交易市场——住房二级市场，并且欲购的公房又允许上市，则陈先生可以到住房二级市场上出售这套 60 平方米的住房。

除了应缴纳的税费外，陈先生可以用售房款，加上夫妻双方向各自单位申请的住房补贴（假如陈先生的住房面积规

Green Apple Data Center

定标准为 90 平方米，则他能领取 30 平方米的住房补贴，他的配偶住房面积规定标准为 70 平方米，则可领取 10 平方米的住房补贴)，再加上陈先生准备改善住房条件的投资，同时还可以申请提取住房公积金和住房抵押贷款，去实现他的购房目标。

当然，如果陈先生经济条件较好，也可以在不放弃现有 60 平方米老房子的同时，去选购一个小户型的新房，根据住房补贴的有关规定，陈先生和他的配偶同时可以领取相应差额的住房补贴。

有的城市的住房补贴将按住房的价值量差额来计算。还引用上面的例子，对陈先生出售 60 平方米旧房进行价格评估，住房补贴按规定面积标准（90 平方米）的经济适用住房的平均价格与他 60 平方米的评估价格之差来计算。

如果有人尚未买下现住公房，(或者此房不宜出售)，想改善居住条件怎么办？根据深化房改和一些地方的经验，可以作如下选择：一种是退出租住的公房，送交产权单位，申请、住房补贴，购买经济适用住房。

因为退了房，送交产权单位，就变成无房户，申请住房补贴，购买经济适用住房。因为退了房，自己和配偶可向各自所在的单位申请领取全额的住房补贴，再可借助住房公积金和银行贷款，去实现自己的买房目标。

但这样做之前，必须告知双方单位，并取得同意，特别在实行一次性发放住房补贴的情况下，还要看双方单位有无发放住房补贴的经济能力，否则不要轻易退房。

Green Apple Data Center

另一种是先以“老房老办法”买下所租住的公房，前提是此房可以出卖，然后将此房到住房二级市场上出售，实现自己的买房目标。据悉，有的城市为方便居民，允许采取“两步变为一步”的办法，即让按老办法买老房子和按新办法买新房子同时进行，实现“新房新制度”与“老房老办法”的对接。

217．一次性住房补贴能否以现金支付？

举例来说，李先生是一名在机关工作的处级干部，住房面积并未达标，现在临近退休，如果不买房，能否一次性以现金方式拿到住房补贴呢？回答是不能。因李先生住房面积未达标，又面临退休，最好的解决办法是争取单位给予面积补差，或重新调整住房。

如果单位已无能力解决住房问题，最好是到住房市场购买经济适用的住房或便宜一些的二手房。因为住房补贴只能在买房时才能使用，不买房，个人永远也不能以现金方式拿到，只能一直记在个人账户上。因此，用住房补贴买便宜一些的房子是比较合算的。

218．个人领取住房补贴要交个人所得税吗？

据财政部和国家税务总局发出的《关于住房公积金、医疗保险金、养老保险金征收个人所得税问题的通知》规定：“个人领取原提存的住房公积金、医疗保险金、基本养老保险金时，免予征收个人所得税”；“企业以现金形式发给个人的住房补贴、医疗补贴费，应全额计入领取人的当期工资、薪金收入，计征个人所得税。”

Green Apple Data Center

但对外籍个人以实报实销形式取得的住房补贴，仍按照《财政部、国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的通知》，暂免征个人所得税。

据此可以说，在职工买房时领取的、并不以现金形式发给的住房补贴，免予征收个人所税。

Green Apple Data Center

十一、住房二级市场篇

219．什么是住房的一、二级市场？

根据房屋建成后产权转移的先后，住宅买卖市场分为一级市场和二级市场，或者称为一手市场和二手市场。一般来说，一级市场是指开发商把房屋卖给购房者，二级市场是购房人之间进行的房屋买卖。

220．公房上市出售的前提是什么？

凡已购公房在取得房屋所有权证（或房地产权证）后，才允许上市出售。但还须遵守两条原则：

①所购公房上市出售后，不得造成新的居住困难。

②所购公房允许市场价出售，但出售后，不再享受单位分配住房。

221．公有住房出售了出租应具备哪些条件？

办理完有关交易过户手续，取得房屋所有权证；设定抵押的房改住房，须征得抵押权人同意；以标准价及优惠价购买的房改住房出售、出租时，同等条件下原售房单位有优先购买、承租权；出租房改住房的，应到房屋出租管理部门办理有关手续，并取得《房屋租凭许可证》方可出租。

222．对已购公有住房和经济适用住房上市有哪些规定？

城镇职工以成本价购买、产权归个人所有的已购公有住房和经济适用住房上市出售的，其收入在按照规定交纳有关

Green Apple Data Center

税费和土地收益后归职工个人所有。

以标准价购买、职工拥有部分产权的已购公有住房和经济适用住房上市出售的,可以先照成本价补足房价款及利息,原购住房全部产权归个人所有后,该已购公有住房和经济适用住房上市出售收入按照本条前款的规定处理。

也可以直接上市出售,其收入在按照规定交纳有关税费和土地收益后,由职工与原产权单位按照产权比例分成。原产权单位撤消的,其应所得部分由房地产交易管理部门代收后,纳入地方住房基金专户管理。

鼓励城镇职工家庭改善居住条件,将已购公有住房和经济适用住房上市出售换购住房。已购公有住房和经济适用住房上市出售后一年内该户家庭按照市场价购买住房,或者已购公有住房和经济适用住房上市出售前一年内该户家庭已按照市场价购买住房的,可以视同房屋产权交换。

已购公有住房和经济适用住房上市出售后,房屋维修仍按照上市出售前公有住房售后维修管理的有磁规定执行。个人缴交的住房共用部位、共用设施设备维修基金的结余部分不予退还,随房屋产权同时过户。

已购公有住房和经济适用住房上市出售后,该户家庭不得再按照成本价划者标准价购买公有住房,也不得再购买经济适用住房等政府提供优惠政策建设的住房。违反本规定,将已购公有住房和经济适用住房上市出售后,该户家庭又以非法手段按照成本价(或者标准价)购买公有住房或者政府提供优惠政策建设的住户的,由房地产行政主客部门责令退回所购房屋,不予办理产权登记手续,并处以 10000 元以上

Green Apple Data Center

30000 元以下罚款；或者按照商品房市场价格补齐房价款，并处以 10000 元以上 30000 元以下罚款。

223．已购公房和经济适用住房申请上市需提交哪些材料？

房屋所有权人要求进入市场出售已购公有住房和经济适用住房的，应当向房屋所在地的区、县房屋土地管理局提出书面申请，并提交下列材料：

①已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表；

②房屋所有权证书；

③身份证或者其他有效身份证明；

④房屋所有权共有的，其他房屋共有人同意出售的书面意见；

⑤已购公有住房的房屋所有权人与房屋原所有权单位对已购公有住房上市出售另有约定的，应当提供房屋原所有权单位同意出售的书面意见；

⑥市房屋土地管理局规定的其他材料。

224．哪些已购公房和经济适用住房不能上市？

①以低于城镇住房制度改革政策规定的价格购买并且没有按照规定补足房屋价款的；

②已经被列入拆迁公告范围内的；

③所有权共有的房屋，其他共有人不同意出售的；

④有所有权纠纷的；

⑤已经抵押并且未经换押权人书面同意转让的；

⑥上市出售后会形成新的住房困难的；

⑦擅自改变房屋使用性质的；

Green Apple Data Center

⑧被依法查封或者被依法其他形式限制房屋权属转让的；

⑨法律、法规以及地方政府规定的其他不得出售的情形。

225．集资合作建房能上市出售吗？

住宅合作社是合作建房的一种组织形式，是经市（县）人民政府房地产行政主管部门批准，由城镇居民、职工为解决自身住房问题和改善自身住房条件而自愿参加、不以盈利为目的，具有法人资格公益性经济组织。

合作住宅建成后，由管理委员会统一向当地房地产行政主管部门办理产权登记手续，领取房屋所有权证和土地使用权证。

对于住宅合作社与社员个人共同所有的住宅，要在产权上注明，并由双方在合作建房协议上注明社员个人出资占住宅全部建设资金比例份额。

合作住宅不得向社会出租、出售，社员家庭不需要合作住宅时，须将该住宅退交本住宅合作社。住宅合作社以重置价结合成新计算房价，按原建房时个人出资份额向社员个人退款。

另外，非常主要的一点是，住宅合作社住房不允许上市转让。

226．已购公有住房和经济适用住房上市后收益如何分配？

职工个人上市出售已购公有住房取得的价款，扣除住房面积标准的经济适用住房价款和原支付超过住房面积标准的房价款以及有关税费的净收益，按规定缴纳所得收益。其中，

Green Apple Data Center

住房面积标准内的净收益按超额累进比例或一定比例缴纳；超过住房面积标准的净收益全额缴纳。

职工个人上市出售已购经济适用住房，原则上不再缴纳所得收益。

土地出让金按规定全额上交财政，相当于土地出让金的价款和所得收益，已购公有住房产权属行政机关的，全额上交财政；属事业单位的，50%上交财政，50%返还事业单位；属企业的，全额返还企业。

上交财政的相当于土地出让金的价款和所得收益，按已购公有住房原产权单位的财务隶属关系和财政体制，分别上交中央财政和地方财政，专项用于储户补贴；返还给企业事业单位的相当于土地出让金的价款和所得收益，分别纳入企业和单位住房基金管理，专项用于住房补贴。

227．买了公有住房出售好还是租好？

①从现行银行利率来看，出租比出售具有更强的获利能力。一般来说，当房屋租金收入大于银行利息时，可考虑出租；当银行利息大于出售收入时，可考虑出售。我同现行一年期行储蓄的利息率为 2%，扣除各种税费，出租比出售收益更大，获利能力更强。

②从居工目前的财产处置心理来看，出租是最理想的交易方式。出租房是安全性与获利性的最佳结合，既保留了房屋的产权，又能每月收取“租金”。

③从目前住房二级市场的交易规范性程度来看，出租较为有利。目前，我们住房二级市场尚不规范，一些对售房屋有顾虑的居民往往把房屋出租作为自己最佳的交易方式。

Green Apple Data Center

④从房屋升值潜力来看，升值的大房屋出租较为合适；升值小的则尽快脱手出售为宜。

⑤从家庭经济条件来看，对于那些经济条件比较富裕的家庭，通过出租可以将房屋作为家庭中的长线投资品种考虑，以收取固定永久的房屋租金收益；而通过出售可以更新换代住房，以满足家庭消费心理需求与实际能力的平衡，选择购买那些环境配套、管理完善、功能齐全的“换代新房”。对于那些经济条件一般，房屋出售价格适当且家庭急需用款，房屋出租困难或租金比较低不合算的，则应考虑以出售房屋为宜。

228．在二级市场售房有哪些税费减免政策？

关于营业税和契税的政策。对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售是免征营业税；个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征；个人自建自用住房，销售时免征营业税；个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。

关于土地增值税征免政策。对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征土地增值税。

229．如何办理已购公有住房和经济适用住房上市交易手续？

已购公有住房和经济适用所有权人要求将已购公有住房和经济适用住房上市出售的，应当房屋所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门提出书面申请，并提交相应的申请材料。

房地产行政管理部门对已购公有住房和经济适用房所有

Green Apple Data Center

权人的提出的上市出售申请进行审核，并自收到申请之日起15日内作出是否准予其上市出售的书面意见。

经房地产行政主客部门审核，准予出售的房屋，由买卖当事人向房屋所在地房地产交易管理部门申请办理交易过户手续，如实申报成交价格，并按照规定到有关部门缴纳有关税费和土地收益。

成交价格按照政府宏观指导下的市场原则，由买卖双方协商议定。房地产交易管理部门对所申报的成交价格进行核实，对需要评估的房屋进行现查勘和评估。

买卖当事人在办理完成交易过户手续之日起30日内，应当向房地产行政主管部门申请办理房屋所有权转移登记手续，并凭变更后的房屋所有证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记手续。

230．存量住房交易程序如何？

凡购买新建商品房并取得房屋所有权证书后再出售的房屋，以及所购公房再上市和其他各类旧房屋的买卖租赁，统称为存量住房交易。

存量房屋买卖程序如下：

①申请登记。买卖双方持所订立房屋转让协议书到房地产交易部门进行登记，分别填写《申请出卖房屋登记表》、《申请购买房屋登记表》、《房屋买卖保证书》，并交验以下证件：

私人之间的房屋买卖，卖方需提供产权证、身份证。如产权人或其他共有人因故不能到场，其代理人需提交授权委托书。买方需提交本人的户口证明以及单位开具的购房介绍信。

Green Apple Data Center

单位之间的房屋买卖，需要买卖双方出具各自上级单位的批准文件。

个人与单位之间的房屋交易对各自的要求同上。交易部门同时向卖方发出《房屋买卖征询意见通知书》，由原承租人填写交回。卖方产权证暂由交易部门收存。

②审查产权。交易部门查问房档，进行房屋产权审查，并落实房屋现状是否和房屋所有权证上所记载的一致。

③报批。由交易部门出具是否同意交易的意见，并填写《房屋买卖审批表》，进行报批。

④办理手续。交易材料被批准后，买卖双方按指定日期持身份证等材料到交易部门办理立契过户手续。买卖双方须依法交清契税（成交介的一定比例，由买方交纳）和手续费（各地不一、一般为成交价的 1%～2%，买卖双方各负担 50%）。所购公房上市交易应缴纳的税费各地另有规定。

⑤转送材料并颁发房屋所有权证。交易部门交易档案装订后，移送至房屋权登记、发证部门，新产权人持房产卖契到上述部门进行产权登记并申领房屋所有权证，房屋买卖方告合法成立。

231．住房面积超标的房子上市出售有何规定？

根据《已购公有住房和经济适用房上市出售管理暂行办法》规定，住房面积超标或利用公款高标准装修的，超标部分未按规定退回或补足房款和装修费用的已购公房不准上市出售。

一般在执行政策时，如果住房超标，可以有两种选择：

①按经济适用价格每平方米 4000 元补齐超标部分的房

Green Apple Data Center

款，上市超标部分归个人所有。

②卖房时，多余的部分全部上缴。需要说明的是，在住房分配方案中，按职务规定了面积标准，如科级 70 平方米，正局级 120 平方米等。新政策规定，对于这个标准，个人已购公房后上市出售可放宽一个档次，即科级 80 平方米，正局级 140 平方米；如果公有住房是高层住宅，还可以在此基础上增加 10%的系数，如正局级标准为 140 平方米，再加 10%，最后标准可达 154 平方米。

232．为什么擅自改变房屋使用性质的房屋不能上市出售？

按规定，已取得房屋产权证书的公房就属于私产，归个人所有，因此个人有权将房屋用于经营，原产权单位不得过问。但是当产权人决定改变房屋用途时（如利用一楼的私房在小区内开一个小卖店），首先要取得小区居委会、所在小区规划部门、环保部门、市政管理委员会等管理机关同意；如果拆墙挖洞等还要经过建筑部门认可。如果未能获得批准擅自改变房屋使用性质就属违法，有关部门应给予不得上市出售等处罚。

233．如何选购二手房？

①看房。是否有私搭私建部分。是否有占用屋顶平台、走廊的情况；或者是屋内是否有搭建的小阁楼；是否改动过房屋内的外部结构？如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间；阳台是否是业主自己封闭的？这些涉及到面积如何计算问题。

确认房屋的准确面积。包括建筑面积、使用面积和房内

Green Apple Data Center

的实际面积；产权证上一般标明的建筑面积；最保险的办法是测量一下房屋内从墙角到墙角的面积，即所谓地毯面积。

观察房屋的内部结构。户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点；管线是否太多或者走线不合理；天花板是否有渗水的痕迹；墙壁是否有爆裂或者脱皮等明显问题。

考核房屋的市政配套设施。打开水龙头观察水的质量、水压；打开电视看一看图像是否清楚，能收视多少个台的节目；确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的现象；观察户内外电线是否有老化的现象；煤气的接通情况，是否已换用了天然气；小区有无热水供应，或者房屋本身带有热水器；冬天暖气的供应以及费用的收取，暖气片数够不够，暖气温度够不够。

了解装修的状况。原房屋是否已装修，装修水平和程度如何？是不是需要全部打掉重装；了解住宅的内部结构图，包括管线的走向、承重墙的位置等，以便重新装修。

物业管理的水平。水、电、煤、暖的费用如何收取；是上六代收还是自己去交？“三表”是否出户；观察电梯的品牌、速度及管理方式；观察公共楼道《的整洁程度及市局；小区是否封闭；保安水平怎样；观察一下保安人员的数量和责任心；小区绿化工作如何；物业管理公司提供哪些服务。

了解居住后的费用。水、电、煤、暖的价格；物业管理费的收取标准；车拉的费用。

旧房的历史。哪一年盖的；还有多长时间的土地使用期限；哪些人住过；什么背景；是何种用途；是否发生过不好的事情；是否欠人钱或者发生过盗窃案；是否欠物业管理公

Green Apple Data Center

司的费用以及水、电、煤、暖的费用。

邻居的组合。好邻居会让人生活愉快。在不同的时间去社区看人来人往，根据人们的衣着和生活规律，来判断人的社会层次；拜访上、下、左、右的邻居，了解他们在此居住是否顺心；与居委会或者传达室的值班人员聊天，发解情况。

②产权。原单位是否允许转卖；确认标准价购买的公房出让时是否已经按成本价补足费用或者与原单位按比例分成；大部分公房进行房改时原单位都保留优先回购权，因此要确认原单位是否同意出让；一般来说，军产、院（医院）产、校（学校）产的公房必须要原单位盖章后才能出让。注意产权证上的房主与卖房人是否同一个人；搞清楚是成本价房还是标准价房或者是经济适用住房；产权证所确认的面积与实际面积是否有不符之处。

一定要验看产权证的正本，而且要到房管局查询此产权证的真实性；确认产权的完整性，有没有抵押（包括私下抵押）、共有人等。

③买房。及时了解手续、费用、程序上的变化。公房上市是一个新鲜事物。因此要做好心理准备，随时了解政策的变化；媒体报道十分关注公房上市，要注意报纸的消息；向律师及中介代理行咨询；最可靠的还是向有关房管部门咨询，及时了解最新的信息。

房屋值不值这个价。通过对市场上的公房的反复比较判断房屋价值；委托信得过的中介公司或者评估事务所进行评估；银行提供按揭时会做保值评估，这个价格可以看成房屋的最低保值价。

Green Apple Data Center

能否做二手房按揭。二手房按揭的条件是：满 18 周岁，有城镇户口；能提供稳定的收入、支付本息的证明；愿意将所买的房子作为抵押，或者能够提供其他符合条件的抵押；所购房屋产权所属真实可靠；支付有关手续费。

应不应该请律师。二手房买卖的情况比商品房更为复杂，因此有律师提供建议更可靠；公房上市的时间不长，能提供这一类服务的律师并不多，收费标准也无一定之规；建议请一位尽可能熟悉业务的律师做全面顾问。

应不应该找代理行。代理行的二手房信息要更全面，但是信息的准确程度还需验证；在把购房的业务交给代理行之前应该了解代理行提供的服务有哪几项；是否可以帮助申请二手房按揭；买卖过程中若发生了问题，代理行是否有义务、有能力负责赔偿损失；代理行的服务收费标准是多少；是否能保证买到称心的二手房。

什么样的代理行可靠。代理行就该提供两证。有效的营业执照及房屋土地管理局颁发的中介代理行资质证书；资质证书是行业管理部门颁发的，对保证代理行的可靠性更有作用。

房款和产权的交接。不要随便相信对方的信誉，先交钱再过户还是先过户再交钱是一个重要的问题；可以考虑将房款押在一个双方都信得过的单位，如律师楼或信誉较好的代理行处，等过户完成后，再将房款转入卖主的账户。

产权的过户。必须要经过当地房屋土地管理局办理才算完成过户手续，有代理行、律师、公证的保证等等都不算是完成交易过程；从买房的角度来说，一定是产权过完户以后

Green Apple Data Center

这套房子才真正属于自己，在此之前，卖方随时可以毁约。

234．怎样申请二手房抵押贷款？

二手房抵押贷款是购房人以在房地产二级市场买的房产抵押，向银行申请贷款，用于支付购房款，再由购房人分期向银行还本息的贷款业务。目前建行、农行等银行都已开办了此项业务，办理二手房抵押贷款的条件、程度等内容具体做了以下讲解。

①申请贷款的条件。年满 18 周岁，具有完全民事行为能力，具有城镇居民常住户口和法有效的居留身份证明；

有稳定的经济收入，信用良好，有按期偿还借款本息的能力；

所购房屋的产权明晰，符合法律、法规规定的可进入房地产二级市场流通的条件；

有购买住房的合同或协议；

同意以所购房屋及其权益作为抵押；

提出借款申请时，有不低于购房价款 30%的自有资金；

贷款银行规定的其他条件。

②申请贷款所须提交的资料。买卖双方提交的资料。买卖双方填写的《购房抵押贷款申请表》；买卖双方签订的《购房意向书》；

贷款人提交的资料：身份证、户口簿及婚姻状况说明；夫妻双方收入证明(单位收入证明),也可选择提供存款证明、有价证券、其他房地产证明及其他收入证明；

售房人须提交的资料：售房人（含共有人）身份证明及复印件、房屋共有权人同意出售的书面文件、所售房屋的房

Green Apple Data Center

屋所有权有效证件及复印件。如房屋已出租，须提供承租户同意出售的证明文件，保证所售房符合上市出售条件的证明。

③申请贷款的程序。买卖双方签订房屋买卖协议或房屋买卖合同；

符合条件的购房人向银行提出贷款申请提供有关资料；

买卖双方到贷款银行指定（认可）的评估机构进行房屋评估；

律师事务所对借款人的资信证明材料和评估报告进行鉴证、调进分析，出具《法律意见书》；

贷款银行审批，如同意放贷，则发放贷款承诺书；

购房人与贷款银行签订二手房抵押贷款合同并办理公证，建立专用存款帐户，划拨首期购房款；

办理房屋过户手续及抵押登记、保险等手续；

贷款银行根据供款合同划会资金；

借款人按月还款付息，贷款本息结清后，注销抵押登记，解除合同。

235．什么样的二手房能上市交易？

原则上已经取得房屋所有权证书的已购公有住房和经济适用住房均可入市出售。包括：按照成本价、标准价以及按标准价优惠办法购买的公有住房；按照成本价或标准价购买的安居工作住房；按照高于规定成本价的价格购买的安居工程住房和集资合作建设的住房。

有下列情形之一的已购公有住房和经济适用住房不得上市出售。

①以低于城镇住房制度改革政策规定的价格购买，并且

Green Apple Data Center

没有按规定补足房屋价款的。

②已被列入拆迁公告范围内的。

③所有权共有的房屋，其他共有人同意出售的。

④有所有权纠纷的。

⑤已经抵押并且未经抵押权人书面同意转让的。

⑥上市出售后会形成新的住房困难的。

⑦擅自改变房屋使用性质的。

⑧被依法查封或被依法以其他形式限制房屋权属转让的。

⑨法律、法规以及政府规定的其他不得出售的房屋。

236．二手房如何上市买卖？

①二手房出售。二手房的产权人须持房屋所有权证、身份证或其他有效颁份证明，首先到房屋所在地、区房地产交易管理部门领取《已购公有住房和经济适用住房上市出售征询意见表》。

产权所有人如果出售两人以上共有的房屋，还须提交其他共有人亲自出具的“同意出售”的书面意见，方可申领上述“两表”。房屋所在地房地产交易部门自收到上述两表之日起15个工作日内，对申请作出批准或者不批准的书面决定。

如果获得批准即可开始寻找买主；买卖双方可以自行对房屋介格进行协商，也可委托评估机构评估价格；如果双方议妥房价即需签订《房屋买卖合同》;同时买方向卖方按房价的一定比例交付定金。

②二手房过户。买卖双方亲自到房屋所在地房产交易管理部门办理过户手续。卖方须提交以下证明证件及税费：房

Green Apple Data Center

产证；买卖合同；出售批准文件；身份证；营业税（成交额的 5%，居住一年以上者免征）；土地增值税（个人销售普通住宅免征）；建设维护税（营业税额的 7%）；教育费附加（营业税额的 3%）；印花税（成交额的 0.05%）；手续费（120 平方米以下 500 元/件）。买方须提交以下证证件及税费；身份证；外省市购房证明；契税（成交额的 2%）；印花税（成交额的 0.05%）；手续费（120 平方米以下的 500 元/件）。

买卖双方到房屋所在区县土地管理部门办理土地登记时卖方须提交的证明证件：房产证复印件。买方提交证明证件和税费：买卖合同；过户手续；签订合同（国有土地使用权）；税费土地出让金。

买方持房屋产契过户手续，到房屋所在地区县房地权属登记部门申请办权属登记，领取房屋所有权证书并交有关费用。

③签订买卖合同时应注意的问题。签订买卖合同时一定要将自己的要求与对方充分协商，并写进合同内。例如：何时交付腾空的房屋，如不按时交付，违约金如何计算给付等问题一定要写进合同内。

237．购买二手房时，对房屋产权要注意哪些问题？

购买二手房时，一定要弄清楚房屋的权属、凡是产权有纠纷的。或是部分产权（如以标准价购买的公有住房）、共有产权、产权不清、无产权的房子，即使房子再合适都不要购买，以免成交后拿不到房屋产权证。同时也会引起许多不必要的麻烦。

Green Apple Data Center

另外，要特别注意产权证上的房主是否与卖房人是同一个人。在验看产权证时，一定要查看正本并且要到房地产管理部门查询此产权的真实性。

如果标准价购买的公有住房，要注意是否已经按成本价补足费用，或者与原单位如何按比例成分。另外，有些单位在向职工售房时，为了维持单位人员的稳定，与职工签订有服务合同，原单位还有优先购回权。因此，要确认原单位是否同意该房子的出售。

对于军队、医院、学校的公有住房，一般还不允许上市出售，因此，要确认有原单位公章同意出售才能放心购买。

238．购买二手房时，对房屋结构主注意哪些问题？

购买二手房时，不仅要了解房屋建成的年代、建筑面积和使用面积是否与产权证上标明的相一致、房屋布局是否合理、设施设备是否齐全、完好等情况，更要详细考察房屋的结构情况，了解房屋有无破坏结构的装修，有无私搭、改建造成体结构损坏的隐患，是否有占用屋顶平台、走廊的情况。

另外，还要对房屋进行实地考察，了解户型是否合理，有没有特别不适合居住的缺点，天花板是否有渗水的迹象，墙壁是否有裂纹或脱皮等明显问题。

如果存在上述问题，则不要购买，以免购买后即要加大维修费用，又时刻面临不安全的危险。

239．购买二手房时，对房屋周过环境和设施设备要注意哪些问题？

购买二手房时，要认真考察房屋周围有无污染源，如噪

Green Apple Data Center

音、有害气体、水污染、垃圾等，另外还有房屋周边环境、小区安全保卫、卫生清洁等方面的情况。

对房屋配套设施设备的考察主要有：水质、水压、供电容量、燃气供应、热水供应或是否安装了热水器，暖气供应情况及收费标准，户内外电线有无老化现象，电视接收的清晰度等。另外还要观察电梯的品牌、速度和管理方式，是否安全、便捷。如有机会最好走访一些老邻居或居委会人员，对房屋及周围的环境设施做更多的深入了解。

240．购买二手房时，对房屋的物业管理注意哪些问题？

对物业管理的考察,主要考察物业管理企业的信誉情况，要对其管理的物业进行走访，看保安人员的基本素质、保安设备，管理人员的专业水平和服务态度，小区环境卫生、绿化等是否清洁、舒适，各项设施设备是否完好、运行正常等。

还要了解物业管理费用标准，水、电、气、暖的价格以及停车位的收费标准等，了解是否建立了公共设施设备维修养护专项其金，以免日后支付较大的维修养护费用，出现买得起房住不起房的情况。

241．购买二手房时，签订房屋买卖合同要注意哪些问题？

①当事人的名称或姓名、住所。主要是搞清当事人的具体情况、地址、联系办法等，以免出现欺诈情况；双方应向对方做详细清楚的介绍或调查；应写明是否共有财产，是否夫妻共同财产或家庭共同财产。

②标的。合同的标的，就是双方欲进行买卖的二手房，

Green Apple Data Center

这是合同的关键，一定要明确约定。

应写明房屋位置、性质、面积、结构、格局、装修、设施设备等情况；同时还要写明房屋产权归属（要与第一条衔接）;原售房单位是否允许转卖;是否存在房屋抵押或其他权利瑕疵；是否有私搭乱建部分，房屋的物业管理费用及其他交费状况；房屋相关文书资料的移交过程。

③价款。主要写明总价款；付款方式；付款条件；如何申请按揭贷款；定金；尾款等。

④履行期限、地点、方式。主要写明交房时间；条件；办理相差手续的过程；配合与协调问题；双方应如何寻求中介公司、律师、评估机构等服务；各种税费、其他费用如何分摊；遇有价格上涨、下跌时如何处理。

⑤违约责任。主要说明哪些系违约情形；如何承担违约责任；违约金、定金、赔偿金的计算与给付；在什么情况下可以免责；担保的形式，对违约金或定金的选择适用问题。

⑥解决争议的方式。主要约定解决争议是采用仲裁方式还是诉讼方式。需要注意的是，如果双方同意采用仲裁的形式解决纠纷，应按照我国《仲裁法》的规定写清明确的条款。

⑦合同生效条款。双方约定合同生产时间；生效或失效条件；当事人不为自己的利益不正当地阻挠条件成就或不成就；生效或失效期限，致使合同无效的情形；几种无效的免责条款;当事人要求变更或撤销合同的条件；合同无效或被撤销后，财产如何进行返还。

⑧合同中止、终止或解除条款。按照《合同法》第六十八条、第九十一条、第九十四条之规定，合同当事人可以中

Green Apple Data Center

止、终止或解除房屋买卖合同。有必要在此明确约定合同中止、终止或解除的条件；上述情形中应履行的通知、协助、保密等义务；解除权的行使期限；补救措施；合同中止、终止或解除后，财产如何进行返还。

⑨合同的变更与转让。约定合同的变更与转让的条件或不能进行变更、转让的禁止条款。

⑩附件。说明合同有哪些附件；附件的效力等。

242．已购公房出售价格如何确定？

已购公有住房和经济适用住房进入市场的买卖成交价格由买卖双方当事人协调确定。

办理房屋转让和变更登记手续时，房屋所在地的房地产交易管理部门应当对买卖双方当事人申报的买卖成交价格进行核实。申报的买卖成交价格明显低于正常市场价格水平的，房屋土地管理局相关部门应当进行现场勘察和评估，并按照评估的价格计算应当缴纳的税费。

买卖双方当事人对评估价格有异议的，可以自接到评估价格通知书之日起 15 日内向房屋土地管理局申请复核，房屋土地管理局应当自接到复核申请之日起 10 日内作出复核决定。

243．什么是二手房估价？

二手房评估是指房地产专业估价人员，以二手房为对象，根据委托人不同的估价目的，按照一定的估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对二手房价格客观合理地估计、推测和判断。

根据有关规定：“申请设立房地产价格评估机构，必须具

Green Apple Data Center

备一定数量的房地产估价专业人员和规定的注册资本”。具有经营资格的估价机构，由房地产管理部门根据专业人员状况、经营业绩和注册资本评出不同等级。不同等级的估价机构可承揽业务的地域范围及价值数额不同。

因此当事者在选择事务所时，除了要查验经营资格外，还应要求事务所示等级资质证书，根据等级可以对该事务所的业务水平有个大概了解。

244．什么样的二手房交易需要进行房地产估价？

①交易双方当事人向房地产管理部门申报其成交价格时，房地产管理部门如果认为明显低于市场价，会对交易的房产进行现场查勘和评估，并按照评估的价格计算税费。此外，交易双方也可主动委托评估事务所进行评估，这种委托性估价的结果不具有法定约束，而仅作为有关当事人的参考意见。

②进行房地产保险、房地产典当时要房地产估价。

③申请抵押贷款时需要房地产估价。向银行申请房地产抵押贷款时，银行需要从抵押贷款的角度对抵押人的房地产进行估价。贷款者为了证实其拥有的房地产价值，确定其可能获得的贷款金额，也会委托估价机构对自己的房地产价值进行评估。

此外，遇到房屋拆迁补偿的问题、发生房地纠纷时也需要纠纷各方信可的具有权威性的专业房地产评估机构对房地产进行公正合理的估价。

Green Apple Data Center

245．二手房估价的程序是什么？估价收费标准是多少？

估价程序一般包括：估价受理立项；估价准备；现场查勘；价格形式因素分析；选用估价方式进行计算及决定估价额；撰写估价报告书。

标的总额 100 万元以下的，收费标准为评估价的 0.5%。

246．如何对二手房买卖进行评估？

在二手房市场比较成熟的上海，二手房的价格评估采用的是计算机辅助评估技术配合评估师复评的定价方法，即通过上万件的房源交易实例,建立一个包括交易信息分析系统、区域信息系统等动态性较强的评估系统。

要充分考虑已购公房的折旧率、户型、采光、通风及小区配套设施不完备等不利因素,千万别与新建商品房比高低；

已购公房价格评估既然是交易价格评估，肯定与以往抵押等评估不同，要充分考虑房屋所在区域的供求情况，买房人承受心理等因素，因此要选择对二手房市场行情把握较准确的中介机构。

247．委托中介机构办理二手房交易有何好处？

①是房源信息多，为居民进行交易提供了广阔的选择空间。

②是办妥手续快。由于二手房手续十分繁琐，个人办理需要较长时间，而委托有信誉的中介机构办理，因其对相关业务流程非常熟悉则所需时间较短。

③是可降低风险性。有些信誉好的中介机构开办了中间担保业务，为买卖双方的房款交割和房屋交付以及产权过户

Green Apple Data Center

作中间保证，大大降低了交易风险。

248．房改房出售时产权的界定和收益如何处理？

按规定以标准价购买的住房有部分产权，只有有限的收益权和处分权。即当依法进入市场出售或出租时，在同等条件下，原房屋产权单位有优先购买权，租用权；出售或出租收入在补交上土地出让金或所含土地收益和按规定交纳有交税费后，按原房屋产权单位拥有 6%，个人拥有 94%的比例进行分配。原售房单位已撤销的，由政府房产管理部门享有售房单位的权利。

249．如何通过网络买卖二手房？

卖二手房的操作程序如下：

咨询，填写物业出售登记表。准备相关的证件（产权证、身份证、户口本、准入证等），等待上门勘察评估。领取评估报告，确定最终上网价格。带齐相关证件，签订上网协议书，上网发布信息，计算房屋买卖合同，缴纳政府所规定的税费等。腾空房屋。物业交割。领取房款，交代理费用。

若是想买二手房，则操作流程如下：

咨询，填写物业需求登房表。上网查询，计算机自动配对。实地看房。签订置换房屋预定协议书。签订置换房屋确认协议书。签订房屋买卖合同。交纳购房款，交纳政府规定的税费等。验收物业。交纳代理费，领取产权证书。

250．什么是房屋置换？如何在交换网上进行房屋置换？

在住房二级市场交易中，有买卖交易和置换交易两种形

Green Apple Data Center

式。

买卖交易是最普通的交易行为，它是由买卖双方参与交易，买方以贷币方式取得卖方的房屋所有权。

置换交易是一种特殊形式的房屋买卖，其特殊性在于它可保证买卖行为的同时进行，也就是说房屋置换服务是买和卖的双向服务，一次置换成功，相当于两次交易，即卖掉自己的原来住房，再买进一套需求的住房。因此，自己的房屋的成功置换必须是原有住房有下家接受，同时，看中了另一套住房。在置换交易中一般要有三方参与。

置换交易的最大好处就是买和卖同时进行，省去临时周转的麻烦，通过置换，可以比较轻松地以小换大，以远换近，来改善居住条件。

在置换交易中，同时性最为重要，这也决定了交易条件的苛刻。如何实现这种特殊的交易呢？这就需要找一家置换公司。一家置换公司应该具备以下三个条件：大量的买卖双方信息；利用网络化计算机处理信息；完善、正规的交易操作规程。

办理房屋置换基本程序如下：

咨询，填写房屋出售登记表和需求登记表。准备证件，等待上门勘察评估。领取评估报告，确定置换价格。签订上网协议书，计算机自动配对。网上查找卖房信息。确定购买意向。实地看房。签订房屋置换合同。签订房屋买卖合同，缴纳政府所规定费用。腾空房屋。房屋交割验收。交纳代理费，领取产权证。

Green Apple Data Center

251．什么是差价换房？有哪几种形式？

房屋互换，是指拥有房屋所有权或使用权的当事人出于某种目的而交换房屋的一种行为，是房屋价值或使用价值互为交换的交易活动，其特征是不同于房产所有权或使用权的相互过渡。

这种交换一般不是等值的，由于互换的房屋在位置、结构、面积、权属、新旧程度、装修状况、附属设施、交通条件、物业管理以及周围环境等方面都存在着差异，互换的房屋也存在着差异，所以房屋互换的行为是一种差价换房。

差价换房一般有两种形式，即“以旧房换旧房”和“以旧房换新房”。“以旧房换旧房”是一种比较常见的换房形式，是指换房人以自己的旧房同与此房在位置、面积、结构、交通条件等方面有着明显差别的其他旧房进行交换，以达到调换居住条件的目的。“以旧房换新房”的换房形式，实际上是一种变相的购房方式。

目前，在城市中房地产开发商利用差价换房作为一种新的营销手段，他们为了把已经开发出来的房屋尽快销售出去，制定出“旧房+部分房款＝理想新居”的售房办法。

差价换房对房地产开发商来说，一方面可以较快地回收资金，、减轻开发建设资金上的压力；另一方面，可以通过换房得到一些在市中心的或市政建设较好的区域内的旧房，将来对这些旧房进行再开发，可以获取较高的收益。

这种差价换房对换房人来说是比较经济实惠的。这是因为购买新房需要大量的资金，在没有足够的钱购买新房的条件下，采用这种换房方式，好可以住上新房，又可改善自己

Green Apple Data Center

的居住状况，确实是一种比较合算的好办法。

房屋的差价一般是由房屋建造的成本，级差地租、房屋面积、地理位置等因素构成。换房人若无法精确估计房屋差价，可以聘请房地产估价师对旧房的价值和价格进行评估。

252．什么是房屋转换价格的评估？

首先，单位和个人对委托房屋价值进行评估时，应到经当地政府行政主管部门审批认可的有资质的房地产估价单位去咨询、评估。先要明确评估收费标准，如果认可，再出具“房地产估价委托书”。

其次，要向估价单位提供估价房屋的相关资料，包括有关权属证明方面的资料（如土地使用权证及附图、地上建筑物产权证明及附图、房地产他项权利登记文件、企业资质证书等）和有关委托房地产的基础资料（如批准的用地文件、土地取得情况及费用资料、规划管理部门的批准文件、项目建议书、可行性报告、市政配套高施情况和勘测定界资料、售价及预售情况等说明、建筑平面图、结构平面图、施工图等）。

再次，双方约定实地踏勘的时间并明确具体要求。对于置换房屋评估的公正性取决于多种因素，评估方法宜采用市场比较法，因为房屋转换主要是有一个被市场接受、并为交易双方认可信服的价格。

由于以往住房二级市场成交案例较少，可采用与一级市场相近的成交案例，然后进行各种因素修正（如地段、周边环境状况、交通、房型、朝向、层次、成新率、结构装饰等）。难点是房型的修正，因为售后公房大部分是 80 年代建造的，

Green Apple Data Center

其特点是居室大，厨卫小，无厅，这些是影响房屋价格的主要因素之一。

最后委托方拿到报告，交付评估费。在房屋置换价格评估中，容易出现两个极端问题。

一是居民对房地产市场缺乏足够的了解，对房地产价格形成的原理及许多重要的影响因素比较陌生，认为自己的房屋价值很高，不考虑折旧率、房型、综合效用等方面存在的不足甚至缺陷，往往与同一地段的商品房价格进行攀比。

二是由于某种原因急于抛售，或者无法把握自己房屋的实际价值，基本上听信于置换公司的定价，低估一二万元甚至更多的情况时，有发生；而转换公司往往会出于盈利的目的，压低房价，或者由于估价不员缺乏应有的基本素养和知识水平而低估房价。

另外，各地为保护当事人的合法权益，都明文规定了有关房屋土地资产评估中介服务收费标准，所有评估中介服务收费都必须按规定标准执行。

253．为什么二手房交易最好请律师帮忙？

对于二手房市场而言，法律主体比较复杂。在这个市场中，售房人体可能是夫妻双方，这就涉及到《婚姻法》；被售出的房屋也可能是继承、遗赠所得，这就涉及到《继承法》；被出售的房屋也可能是与亲友共同购置的，这就涉及到《民法》关于共有的规定；如果被出售的房屋以标准价购买的公房，售房主体还包括原房屋所属单位，还涉及到国家房改的政策、法规等。

这些主体基本上都是自然人、他们与企业法人开发商比

Green Apple Data Center

较，流动性强，资信较差，一旦出现问题，再找他们就很不好找，即便找到人，其还款能力也较差。

与房地产一级市场相比较，二手房市场显更加小规模、零散、随意、交易主体多样、情形复杂、风险大，因此律师在二手房市场中体现更显著的作用，为交易者提供更有益的法律服务。

254．律师在二手房交易中主要做哪些工作？

①审核卖家是否为房屋合法产权人，产权性质是成本价还是标准价；

②审核卖家是否拥有处分房屋的权利，包括其是否还有其他共有人，其是否与售房单位有产权份额划分，其单位员工是否有优先购买权，其房改购房合同中是否规定在一定期限内不能出卖该房屋；

③审核房屋是否已被出租、抵押、转让、赠与、出卖给他人或改变房屋使用性质而使用本转让行为无效；

④审核该房屋是否存在欠缴房改售房价款情形，取得原售房单位同意卖家售房的书面意见。

⑤审核卖家是否有欠缴物业管理费、水电气暖等应缴费用之情形；

⑥审核房屋是否被查封，房屋所在地区是否将被拆迁；

⑦审核买家资信状况；

⑧起草、谈判、修订房屋转让合同及相关补充协议，附件等，包括与房管机构间变更、转移合同权利与义务的协议等；

⑨代理买卖双方对价格评估申请异议复核程序；

Green Apple Data Center

⑩交接时，审查房屋实际状况是否符合转让合同承诺条件。

255．律师在二手房抵押贷款中主要做哪些工作？

①需要对借款资格进行初审、包括以下几个主要方面：借款人主体资格的审查，即借款人身份证明材料的核实和信用水平审查。

抵押物的审查即房屋产权情况的审查。

②作为见证方，见证或代签房地产买卖合同，保证双方交易的合法性和有效性。

③不当买方必须抵押贷款时，此时卖方还没有收到全部售房款的情况下，就必须将房产证同意变更到买方名下，以便买方申请抵押贷款，即在二手房抵押贷款业务中是“先抵押，后放款”。律师此时的作用是：

办理变更手续，将房产证变更为买方；

进行他项权利登记，将房产抵押给贷款银行；

将房产证或他项权利证交给贷款银行或律师事务所保存；

在银行取得他项权利证后，保证卖方将房产交给买方；

代买方将银行抵押贷款交给卖方以完成交易。

④设立专项账户，以便代买方支付各种产期购房及其他费用，并督促交易各方履约。

⑤律师还可以接受委托代办理文书公证，房屋保险等手续。

Green Apple Data Center

256．什么是二级市场的担保业务？

北京市房地产交易中心推出“全程代理”服务和“居间中保”业务。只要与交易中心签订全委托协议，便可节省大量时间、精力，也不用为验证、实地考察房源、找交易对象、交税费、办证等环节发愁。如果担心交易对方中途变卦而使自己蒙受经济损失，买卖双方可与交易中心签订一个担保合同，由交易中心为交易信誉和安全提供担保。

居间中保是指从买卖双方签订买卖合同到立契过户的这一阶段，交易中心受委托担保买卖双方的权益，即按双方买卖合同的约定，将买方的资金如数如期划拨给卖方，将卖方的房屋产权手续和腾退的房屋如期移交给买方。

通常买卖双方均与交易中心签订中保合同，并按合同规定，双方均交纳一定额度的押金，买卖双方任何一方违约，一旦出现法律纠纷，按中保合同内容执行。买卖双方成交后，须分别向交易中心交付 200～300 元的中保服务费。

257．什么是公房使用权的买卖？

从形式上分，公房使用权买卖现在主要有两种：一种是房地产开发公司、房管公司或自管房全工单位，将所经营或所经客的房产，向全民单位出出卖权；另一种则是房地产开发公司、房公司或自管房全民单位，将全民性质的公房使用权，向集体或个人（包括单位职工）出卖。

第一种情况，即向全民单位出售具有使用权的房屋。这种行为，严格意义上讲，是不符合现行的国家有关房产转让规定的。但由于制度的不尽完善，此种交易的房屋大都属于非市场开发行为所建造的住房，例如企事来单位自建或合作

Green Apple Data Center

建造的职工住房；全民或集体单位，在自己原有土地范围内，为搞活经营而改建或扩建的具有收益性的房屋等。

此类房屋由于未向国家交付土地使用费等一系列商品房开发所需费用，因而房屋的成交价格要比市场出售的房屋价格要低许多。但同时，购房一方也只能获得房屋使用权，而且这种使用权在某种情况下，得不到法律的保证。

第二种情况，即向集体或个人（包括本单位职工）出售。这是现行房改中较为普遍采用的方式。这种情况一般都是按成本价或市场价出售使用权。

258．住房使用权的交换必须具备哪些条件？

①现住房屋有合法的承租权；

②房屋产权人（单位）同意换房；

③应缴纳的各项费用的均已结清；

④与外省市换房的，除应符合上述要求外，交换住房双方的户口均已迁入欲换地区。

259．互换住房使用权如何办理换房手续？

欲换房者应持住房凭证或产权人（单位）的证明，到房到所有地区或欲换人地区房地产管理局的房屋调换部门登记，经审查同意后，填写换房登记表、发给登记证。登记证有效期为一年，逾期未换成的，应重新登记部门交还登记证，撤销登记表。

换房人找到换房对象，双方同意互换住房时，需同时持身份证（其他人代办时需有委托书）、住房凭证、户口簿，单位产权和私产还需持产权人（单位）同意换房的证明，到登记部门办理换房协议书，并经房屋所在地管片管理员、房管

Green Apple Data Center

所签字（盖章），变更租赁合同后，方可办理户口迁出迁入手续。

260．什么是公有住房租赁保证金？

指城镇住房制度改革以后，承租公有住房的职工在办理公有住房租赁手续时，为保障履行对产权单位的承租义务，按规定的标准，向出租单位缴纳的一次性保证金。在公有住房租赁关系终止时，承租人可收回保证金本金。

我国目前实行的租赁保证金制度实际上是在低房租情况下，以保证金的利息作为房屋维修费用不足的一种补偿。

261．安居住宅如何进入二级市场销售？

根据《国家安居工程实施方案》，安居工程住房以成本价直接向中低收入家庭出售。以成本价出售的安居工程住房，产权归个人所有，进入市场时，在补交土地使用出让金或所含土地收益和按规定缴纳有关税费后，收入归个人所有。

Green Apple Data Center

十二、住房金融

262．购房时应缴纳什么税费？

①契税。根据国家有关契税管理方面的规定，进行房屋买卖要向国家缴纳契税。征收标准按照房屋买卖价格的3%～5%计算，具体的征收由各地区地此额度内规定。此费用全部由买方承担。

②印花税。买方在办理房屋买卖合同登记时需缴纳房屋买卖成交价的 0.05%的印花税。北京市规定在领取土地使用证及房屋所有权证时需缴纳每件 5 元的印花税。

③房屋所有权登记费。在办理房屋所有权登记时还应缴纳登记费，登记费为每平方米 0.03 元，由登记人缴纳。

④房屋买卖手续费。房屋买卖产权过户手续办理完后，买卖双方应按照国家房屋买卖成交价最低保护价的 2%，向房地产管理部门缴纳手续费，费用由买卖双方各缴纳一半。

⑤土地使用权登记费。买方在办理土地使用权登记时，按照使用面积缴纳每平方米 001 元的土地使用权登记费。

国家在城镇住房改革的过程中，对于职工买房价款方面提供了成新折扣、工龄折扣、现住房折扣、提前付款折扣、教师购房折扣等优惠政策，税费方面还做到了相关规定：

职工购买公有住房免征契税，自住期间免征房产税和土地使用税。房屋买卖手续费或适当优惠。单位自建或购买新房出售给职工，房屋登记可收取一次登记费。

Green Apple Data Center

⑥所有权证工本费。每件费 4 元，在领取房产所有权证时缴纳。

在购房时涉及到其他费用，如公证费、律师费、中介服务费、物业管理费等，需视房屋买卖的具体交易情况并根据合同的约定或有关的法律规定来确定。

263．购房时除了向国家交税外，还应考虑哪些费用？

①公证费；

②律师费；

③中介服务费；根据不同情况一般 1%～2%不等，大多数已含在房款里了；

④物业物理费。

264．购房时是否应立即缴纳税费？

在商品房交易中，买房人须承担契税，买卖手续费、印花税以及登记费、权证费等费用。其中前三项为主要费用，这些税费应在买卖双方办理过户手续或领取产权证时向政府有关部门缴付。

另根据财政部、国家税务总局《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》及市财政局、地税局的说明，自 1999 年 8 月 1 日起购买 120 平方米以下的普通住宅，契税由原定的 4%减为 2%；对于 1998 年 6 月 30 日前竣工验收、在 2000 年底前销售的空置商品房，对买房人免征契税。

一般来说，预售商品房从签合同、交房款到办理过户领取产权证有一段时间间隔，少则半年多，多则三五年。如果卖房人在签合同受益，那么就损害买房人的利益。因此，对

Green Apple Data Center

于开发商提前缴付税费的要求，购房人理应拒绝。

265．什么是房地产交易中的印花税？

印花税是对经济活动和经济交往中书产、领受凭证征收的一种税。它是一种兼有行为性质的凭证税，具有征收面广、税赋轻、由纳税人自行购买并粘贴印花税票完成纳税义务等特点。

①征税范围及纳税人。印花税的课税对象是房地产交易中的各种凭证。应纳印花税的凭证在《中华人民共和国印花税暂行条例》中共列举了13类。房屋因买卖、继承、赠与、交换、分割等发生产权转移时所书立的产权转移书据便是其中之一。印花税由应纳税凭证的书立人或领受人缴纳。具体地说，产权转移书据印花税由立据人缴纳；如果产据人未缴或少缴印花税的，书据的持有人应负责补缴。

②税率和计税方法。房屋产权转移书据印花税按所载金额0.05%贴花。其应纳税额的计算公式为：

应纳税率＝计税金额×适用税率

③减税、免税规定。房屋所有人将财产赠给政府、社会福利单位、学校所书立的书据，免纳印花税。

④纳税地点、期限和缴纳方法。印花税在应纳税证书立领受时缴纳，合同在签订时缴纳，产权转移书据在立据时缴纳。

266．什么是城市上地税？购房者应如何缴纳？

根据1988年7月通过的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，征收城镇土地使用税的工作从1988年11月1日起正式执行。在此之前，许多城市一直是征收土地使用费，

Green Apple Data Center

征税的法规实施后，收费的做法即停止执行。

城镇土地使用税的纳税人，指在城市、县城、建制镇、城市工矿区范围内使用国有土地的单位和个人。租住公有住宅的住户不交土地使用税，居住自购的商品房住宅、私有住宅者都应依法缴税。

城镇土地使用税以纳税人实际占用（使用）的土地面积为计税依据，按照固定税额征收。购房者使用的国有土地不仅仅是住宅外墙皮以内的建筑面积，还包括院、公共走道等等。每个住户在一幢住宅楼宇中均摊一份实际占地面积计税。

税额的测定和均摊方法由各省、自治区、直辖市根据本地实际组织测量，取得科学的依据，通过立法执行。为能使住户合理地负担税赋，国家对城镇土地使用税照城市规模的大小分别规定不同的税额。按每平方米税额计算，大城市0.5～10元，中等城市0.4～8元，小城市0.3～8元，县镇、建制镇、工矿区0.2～4元。

有些大城市按用地功能计算税额，如上海市的住宅用地每平方米0.5～7元。一些落后的边、远、老区城市，经批准可适当降低税率，但最低不得少于国家规定纳税下限的30%。

城镇土地使用税一般按年计算，分期缴纳（分期标准为半年、一季等等）。税收工作由当地税务部门负责，缴纳期限由各地自行规定。

267．土地增值税与购房人是否有关系？

土地增值税是国家为了规范土地和房地产交易秩序，调节土地增值收益而采取的一项税收调节措施。我国于1994年颁布了《土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》），之后

Green Apple Data Center

又出台了《土地增值税暂行条例实施细则》。北京市依据《条例》开始征收土地增值税。

按照《条例》的规定：转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（即转让房产权）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当按照“条例”的规定缴纳土地增值税。也就是说，作为个人所购房产，如果公作为居住使用，就不用缴纳土地增值税；只有再转让、经营此房产并获得相当标准以上增值收入时,才有必要缴纳土地增值税。

268．公有房屋用于出租时如何向政府及有关部门缴纳税费？

企业、自收自支事业单位和房屋管理部门出租房屋，可在办理正常纳税申报手续时缴纳各项税。其他单位和个人出租房屋，就携带房屋所有权证、、房产共有权证、国有土地使用证和租赁合同等有关资料，主动到单位所在地或居住地地方税务机关办理纳税早报，并按照规定缴纳房产税、城镇土地使用税、营业税、印花税、企业所得税以及个人所得税。

269．出租的房屋怎样缴纳房产税？

拥有房屋产权的单位和个人在房产税开征范围内出租房屋作为企业和自收自支事业单位应按出租房屋的房产原值、扣除30%后的余值缴纳房产税，年税率为1.2%；行政机关、全额和差额拨款事业单位、人民团体、军队、房屋管理部门及个人，应按租金收入的12%缴纳房产税。

对于私有房产主将房屋出租给个人居住，凡经房管部门备案并执行房管部门规定的租金标准的，可暂缓缴纳房产税和城镇土地使用税。

Green Apple Data Center

270．我国现行的住房贷款分为几种？

①运用银行信贷资金发放的个人住房款，简称个人住房贷款；

②运用住房公积金发放的住房资金管理中心个人住房担保委托贷款、中央国家机关住房资金管理中心个人住房担保委托贷款，简称个人住房委托贷款；

③银行住房资金管理中心个人住房担保组合贷款，银行和中央国家机关住房资金管理中心住房担保组合贷款，简称个人住房组合贷款。

271．哪些人具备住房按揭贷款条件？

按揭贷款是住房担保贷款的一种，是指购房者以所购住房做抵押并由其所购住房的房地产企业提供担保的个人住房贷款。

个人住房担保贷款的对象是居民购房者，而且必须具备完全民事行业行为能力。

272．申请个人住房贷款的程序？

申请－资信审查－审批－签订借款合同－办理担保手续－贷款资金支付－还款－解除抵押担保

273．怎样向金融机构提出贷款申请？

符合贷款条件的贷款早请人可以到银行经办机构或已与银行签订“合作协议”的开发商处填写贷款早请表，并提供以下资料：

①身份证件（指居民身分证、户口本和其他有效居留证件）；

②有关贷款人家庭稳定的经济收入的证明，私营企业主

Green Apple Data Center

要提供财务报表和纳税让明；

③商品房预售或买卖契约，或其他有效的合同和文件；

④抵押物或质押物清单、权属证明文件以及有处分权人同意抵押或质押的证明；

⑤有权威部门出具的抵押估价证明；

⑥保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明；

⑦早请住房公积金贷款的，需持有住户公积金管理部门出具的证明；

⑧银行要求提供的其他文件或资料。

274．贷款银行审批通过后，还应办理什么手续？

贷款银行审批后还要签订借款合同、领储蓄卡、借款人开立贷款户。

银行经办机构同意发放贷款后，通知借款人到银行开户并签订《借款合同》，领取偿还贷款本金使用的储蓄卡，并到营业柜台开立贷款户。

借款人办理保证抵押、质押和保险等相关担保手续。

借款合同生效，资金划入开发商账户。

措款人按月还款。

借款人还清贷款本息，解除抵押担保。

275．个人住房贷款的担保方式有几种？

一般银行运用信贷资金发放的个人住房贷款实行四种担保方式；抵押贷款、质押贷款、保证加抵押贷款和保证贷款方式。

①抵押贷款方式是指贷款行以借款人或者第三个人提供

Green Apple Data Center

的符合规定条件的房产作为抵押物而向借款人发放贷款的方式。

②质押贷款方式是指借款人或第三人将国库券、国家重点建设债券、金融债券、AAA 级企业俩券、银行存单等有价证券交由贷款行占有，贷款行以上述凭证作为贷款的担保而向借款人发放贷款的方式。

③保证加抵押贷款方式指贷款行以借款人尚未办理换押登记的房产作为个人住房贷款抵押物的同时，要求借款人提供符合规定条件的保证人作为贷款的提保而发放贷款的方式，包括房地产开发公司的阶段性连带责任保证贷款方式，保险公司的全额全程连带责任保证贷款方式，担保公司的全额全程连带责任保证贷款方式。

④保证贷款方式指贷款行以借款人提供的具有代为清偿能力的企业法人单位或第三方自然人作为保证人而向其发放贷款的方式。包括售房单位购保证贷款方式、房地产开发公司全额全程连带责任保证贷款方式，企业法人的全额全程连带责任保证贷款方式和个人全额全程保证贷款方式。

276．哪些物品可作为抵押物？

①抵押人所有的房屋和其他地上定着物，比如拥有房屋所有权证书的房屋。

②抵押人依法取得的土地使用权，如向政府缴纳了规定的土地出让金后取得了政府出让的土地，在规定年限内可以用来抵押。

③银行认可的其他符合法律规定的财产，如汽车、大型生产工具等。

Green Apple Data Center

277．在办理住房抵押贷款时如何收取法律服务费？

律师事务所按申请贷款额的 0.4%向借款申请人一次性收取法律服务费，最低额度为 100 元。

278．借款人如何偿还银行贷款？

借款人借款期内每月以相等的月均还款额偿还银行贷款本金和利息。

借款人可选择计算机自动扣划或到贷款银行联网储蓄所还款两种方式按月偿还借款本金和利息。

如借款人采用计算机自动扣划方式偿还贷款本金和利息，应在与贷款银行签订《借款合同》的同时，与贷款银行签订《个人住房贷款月均还款委托和扣划协议》，并指定用于还款的储蓄卡（或信用卡）的卡号，保证每月在扣款日开始之前将不低于其月均还款额的款项存在其指定的扣款账户内。如借款人逾期或存款不足月均还款额，自动扣划不成功的，须由借款人到贷款经办银行会计柜台办理还款。

借款人可提前偿还全部贷款本息，已计收的贷款利息不做调整。

在还款期限内，借款人未按合同约定的时间偿还贷款本息的，在接到贷款经办行发出的催交通知书后，必须立即补付欠交的贷款本息及逾期罚息。逾期罚息，以逾期额为基数，每逾期一天，计收 0.03%。

279．遇特殊情况，借款合同如何变更或终止？

①借款合同需要变更的，必须经贷款经办行，借款人及有关各方协商同意，并依然签订变更合同。

Green Apple Data Center

②借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产继承人、临护人或受遗赠人继续履行借款人所签订的借款合同的，应签订新的借款合同并办理有关手续。

③借款人按合同偿还全部借款本息后，抵押物或质押物返还抵押人可出质人，贷款合同终止。

280．个人住房贷款的额度、期限和利率？

①贷款额度最高以拟购买住房费用总额 80%；

②贷款期限最长为 30 年；

③个人住房贷款利率按法定利率（不含浮动）减档执行。即，贷款期限为 1 年期以下（含 1 年）的，执行关年以下（含半年）法定贷款利率；期限为 1 至 3 年（含 3 年）的，执行 6 月至 1 年期（含 1 年）法定贷款利率；期限为 3 年至 5 年（含 5 年）的，执行 1 至 3 年期（含 3 年）法定贷款利率；期限为 5 年至 10 年（含 10 年）的，执行 3 年至 5 年（含 5 年）法定贷款利率基础上适当上浮，上浮幅度最高不得超过 5%。

281．如何依据自己的承受能力选择贷款额度和期限？

目前，银行商业性个人住房担保贷款额度最高为购房价款的 80%，居民个人购房时必须要有不低于购房价款的 20% 的首付款。

根据中国人民银行有关规定，商业性个人住房担保贷款利率依据贷款期限不同，实行不同档次利率，在贷款额度一定条件下，贷款期限每增加一年，贷款利息负担增加，同时月均还款额下降。

Green Apple Data Center

一般来说，对购房者有利的贷款期限在五年以上，十年以内，因为在这个范围内，月均还款额下降较快，每月还款的压力差距较大。现在银行是按贷款金和贷款期限计算贷款本息的月均偿还额，另一方面借款人也可以根据自己家庭月收入的多少，确定要用于偿还银行贷款本息的数额，然后选择自己认为合适的贷款期限，来计算自己最多能申请多大额度的贷款。计算公式为：

$$P=A\times[(1+I)^{t}-1]\div[1\times(1+I)^{t}]$$

公式中 P 代表贷款额度，A 代表借款人每月能偿还贷款本息的额度，I 代表贷款的利息率，月利率＝年利率÷12，t 代表贷款总月数，贷款总月数＝贷款年限×12。

282．办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险？

根据《中国人民银行个人住房贷款管理办法》、《中国建设银行个人住房贷款办法》、《中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法》等商业银行所颁布的有关规定，办理个人住房抵押贷款业务中，“以房地产作为抵押的，借款人需在合同签订前办理房屋保险或委托贷款人代办有关保险后续。”

由于在住房抵押贷款业务中，是以房屋作为抵押担保的，当债务人不履行债务时，借款银行有权变卖该房屋，以所得价款优先受偿。如果该抵押房屋由于自然灾害或事故而受到损失时，贷款银行的利益也将受到损失。因此，贷款银行为保障其贷款的安全，都要求借款人在借款合同签订前，到保险公司投保房屋财产保险，或由贷款人代办房屋财产保险手续。

Green Apple Data Center

283．办理个人住房抵押贷款后，住房保险有什么规定？

投保金额足以偿付贷款的本息，投保期限必须长于借款合同期限（有的规定须长于半年，有的规定须长于1年）。在借款本息全部清偿之前，借款人不得以任何理由中断保险。借款人中断保险，贷款银行有权代为投保，一切费用由借款人承担。贷款清偿前，保险单正本交由贷款银行保管，借款人在保险合同中应授权贷款银行为其抵押房屋的代表人，接受保险赔偿金，并授权贷款银行为抵押物赔偿金的支配人。此顶授权在贷款本息及相关费用清偿前,非经贷款银行同意，不得撤销。

284．房屋抵押后能否继续出售？

根据《中华人民共和国担保法》的规定，房主将房屋抵押后，房屋的所有权仍旧归房主，他有权将房屋出售。同时，为了保护抵押权人的利益，对房主出售抵押房屋作了一定的限制：

①抵押期间，房主转让房屋，应当通知抵押人关告知买主房屋已经抵押的情况；房主未通知抵押权人或者未告知买主的，转让行为无效。另外，在《中国人民银行个人住房贷款管理办法》中还规定：“抵押期间，未经贷款人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。”

②买卖房屋的价款明显低于其价值的，抵押权人可以要求房主提供相应的担保；房主不提供的，不得出售房屋。

③房主出售房屋所得的价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或向与抵押权人约定的第三人提存。超过债权

Green Apple Data Center

数额的部分，归房主所有；不足部分由债务人清偿。

285．个人购房贷款中通过银行“按揭”方式与分期付款的方式有什么不同？

个人购房时采用的分期付款方式与通过银行“按揭”式的分期付款方式的区别主要在于：

个人购房时采用的分期付款方式，是靠购房者自己的收入来支付房屋的价款，并且以自己的信用作为履行合同义务的担保。这种付款方式的当事人只要房屋的出售者和房屋的购买者两方。房屋出售者将在将房屋交会购房者占有使用后，要承担购房者可能不全部支付房价款的风险。

此外，如果购房者购买的是期房，在首期付款后，并不能获得房屋的占有使用权，而且按照合同中的约定，分段交付房价款，在房屋建成交付使用时，购房款才最后付清。

个人通过银行“按揭”式的分期付款方式购房，是指银行向房屋购买者提供抵押贷款，由购房者用银行贷款向房屋出售者一次性付房价款，然后再向银行分期偿还借款。在这种方式中，当事人出售者之间的买卖关系，房屋购买者与银行之间借贷的关系以及房屋出售者与银行之间的协作关系。

286．设定地产抵押时，“房”、“地”可以分开吗？

所谓房地合一，是指在已有房屋建设的土地上，房屋所有权人和土地使用权人是同一个主体，不允许出现房屋所有权与土地使用权分离的情况。

房地产抵押要遵循房地合一的原则，不能将地上房屋与土地使用权分别抵押。土地使用权抵押时，其地上建筑物，

Green Apple Data Center

其他附着物之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权也随之抵押。

287．拍卖抵押的房地产应办理的手续？

拍卖抵押房地产是实现房地产抵押权的最常用的方式。拍卖作为一种公开的竞买活动，是由最高出价者购得拍卖标的，它比抵押物所折价或其他变卖形式更能切实保护债务人的合法权益，同时也能最大限度地实现债权人的担保债权。

在实践中，抵押权人、抵押人和人民法院都可以成为拍卖的委托人，但抵押权人或抵押人作委托人时应双方协调一致，达成协议。委托人应当委托已向工商行政部门申请登记并领取企业法人营业执照的拍卖企业作为拍卖人。

委托人委托拍卖房地产，应当提供身份证明、授权委托书和拍卖标的所有权证明或者依法可以处分拍卖标的证明及其他资料。

拍卖人接受委托的，应录与委托人签订书面委托拍卖合同，委托拍卖合同应当载明如下事项：

①委托人、拍卖人的姓名、住所；

②拍卖标的处所、名称、状况、建筑面积、用面积、四至等；

③委托人提出保留价；

④佣金及其支付的方式、期限；

⑤价款的支付方式、期限；

⑥违约责任；

⑦双方约定的其他事项。

拍卖人应当于拍卖日七日前发布拍卖公告，展示拍卖标

Green Apple Data Center

的，并提供查看拍卖标的条件及有关资料。拍卖时，竞买人的最高应价经拍卖师落槌或者以其他公开表示买定的方式确认后，拍卖成交。

但是，如果委托人确定了拍卖标的保留价，竞买人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力。拍卖成交后，买受人和拍卖人应当签署成交确认书。委托人、买受人应当持拍卖人出具的成交证明和有关材料，向房地产管理部门办理产权过户手续。

288．怎样办理房地产抵押登记？

房地产抵押登记一般包括抵押设定的登记和抵押权实现后，的登记两个环节。抵押权实现后的登记可分为抵押权因债务如期被履行而消灭时的注销登记与房地产权因折价或变卖、拍卖后的过户登记，后一项严格来说不属于抵押登记，而是产权变更登记。

抵押当事人应自房地产抵押合同签订之是起 30 日内，到登记部门办理抵押登记。《担保法》规定的抵押物登记部门为：以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门；以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人民政府规定部门。

办理抵押物登记，应当向登记部门提供下列文件或复印件：

①主合同及抵押合同；

②抵押当事人的资格证明或法人资格证明；

③《国有土地使用证》或《房屋所有权证》，共有的房屋须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明；

Green Apple Data Center

④以期权房屋作抵押，须提交生效的预售（购）房屋合同；

⑤有效的房地产评估报告；

⑥上级机关批准其以房地产作抵押的证明。

登记机关审查后，对合法的抵押予以登记，在权属证书上办理注记，核发载明抵押权的《他项权证》。《他项权证》由抵押权人领取及持有，经注记的权属证书发还抵押人保管。登记机关将有关材料复印存档，登记资料允许查阅，抄录或者复印。

289．什么是住房公积金？

住房公积金是一种义务性的住房长期储金。住房公积金制度是结合我国城镇制度改革的实际情况而实行的一种房改正策，指有关住房公积金的归集、管理、使用，偿还等诸环节有机构成的整个运行机制和管理制度。

290．住房公积金怎样归集？

住房公积金的归集按照“个人存储，单位资助”的原则，所有行政和企事业单位及其职工均应交纳住房公积金，即凡实行公积金制度的城市职工个人按月交纳占工资一定比例的公积金，单位也按月提供占职工工资一定比例的公积金，两者均归职工个人所有，存入职工个人公积金账户，长期储蓄，专项用于住房支出。

职工的住房公积金是专项用于职工家庭决自住住房的一种义务性长期储金，是一种保障制度，国家规定对职工住房公积金全息免征个人所得税。根据《国务院关于深化城镇住房改革的决定》的规定：“目前单位和个人住房公积金的的缴

Green Apple Data Center

交率分别掌握在 5%，已超过了这个比例的可以不变，外商投资企业及中方职工的住房公积金的缴交率，由各省、自治区、直辖市人民政府确定。”

在《同务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》中规定“全面推行和不断完善住房公积金制度。到 1999 年底，职工个人和单位住房公积金的缴交率就不低于 5%。有条件的地区可适当提高。”

291．住房公积金由哪些部门管理？

按“统一管理”的原则管理住房公积金。职工的住房公积金由各地人民政府设定的住房公积金管理机构根据责、权、利一致的原则进行统一管理。住房公积金的存贷款等金融业务一律由地方人民政府委托指定的专业银行办理。

292．如何开设在住房公积金账户？如何设立职工住房公积金账户？

实行住房公积金制度的单位，首先要在住房公积金管理机构指定的归集部门或归集网点（包括受委托代办归集业务的金融机构确定的网点）开设本单位住房公积金账户，并在单位住房公积金账户。

其次，设立住房公积金账户的单位一般要填报住房公积金开户的情况登记表和本单位职工住房公积金汇交清册，进行登录建账。登建账的单位，在每年规定的时间内，向归集部门编报下一年度本单位住房公积金登记表和住房公积金汇交清册。

登录建账的单位，一般应具备独立核算的条件。单位因撤销、变更、合并、破产变动后，需及时向住房公积金归集

Green Apple Data Center

部门申请撤销账户。

293．住房公积金的汇交方式？

职工个人缴存部分，可以由单位的在每月发工资时代扣，连同单位资助部分一并在单位每月发工资后5日内缴存在归集部门。单位汇交时，要填写在住房公积金汇交书和转账支票，送交归集部门，然后由归集部门将公积金分别记入缴存单位户内每个职工个人的住房公积金账户内。

294．职工离职或停薪时住房公积金如何处理？

职工因离职、停薪各种原因中断缴存住房公积金时，归集部门依据单位填报的“住房公积金汇交变更清册”将其住房公积金（包括个人缴存部分和单位资助部分）结余本息封存在原帐户内，封存期间按规定计息；恢复缴存时，归集部门依据单位填报的“住房公积金汇交变更清册”予以启封。一直未恢复缴存在住房公积金的职工，符合销户规定的可办理销户。

295．住房公积金是否可以继承？

可以。个人继承或受遗商住房公积金的，继承人可受遗赠人可持经公正的继承或遗赠文件，到被继承人或遗赠人单位开具“住房公积金支取申请书”，再到归集部门提取所遗留的住房公积金本息余额和办理销房手续。

在职期间去世的职工，由其合法继承人或受遗赠的人提取住房公积金本息余额，其结余公积金可以由合法继承人继承。职工或其合法继承人提取的公积金，免征个人所得税。

Green Apple Data Center

296．住房公积金交纳人调离原单位，其公积金如何处理？

职工退离体、离职或出国定居时，可由本人提取住房公积金本息余额；职工调离工作时，其住房公积金本息余额转入新单位该职人名下的住房公积金账户。

297．住房公积金的使用范围？

在《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》中对住房公积金的使用作了明确的规定“住房公积金由在职职工个人及其所在单位，按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月交纳，归个人所有，存入个人公积金账户，用于购、建、大修住房。”

住房公积金的使用范围在财政部颁发的《建立住房公积金制度的暂行规定》中作了详细的规定，住房公积金的使用范围和顺序是：

①职工购买、建造自住住房抵押贷款；

②职工自住住房建设贷款；

③城市经济适用住房建设贷款；

④单位购买、建设住房抵押贷款；

⑤在满足支付需要和安排以上贷款后，其余额可用于购买国债。

298．公积金贷款的对象和条件？

贷款对象：在本市购买自住住房，同时在住房资金管理中心系统缴存住房公积金的住房公积金的住房公积金和汇交单位的离退休职工。

贷款条件——借款人需具备下列条件：

Green Apple Data Center

①具有城镇常住户口或有效居留身份；

②具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

③具有购买住房合同或有关证明文件；

④提供住房资金管理中心及所属分中心（以下简称委托人）同意的担保方式；

⑤符合委托人规定的其他条件。

299．公积金贷款担保的方式？

贷款担保方式包括：

①由借款人或第三人提供则产抵押加第三人保证担保；

②财产抵押担保加购房综合保险；

③财产质押担保；

④连带责任保证担保。

300．如何办理个人住房委托贷款手续？

①申请。借款人到委托人处填报贷款申请表，并提供以下材料：本人户口本、身份证或其他有效居留证明；购房合同或意向书等有关证明文件；借款人所在单位同意贷款的信函；委托人要求提供的其他材料。

②初审。委托人对申请进行初审。

③调查。委托人初审合格后，银行经办机构（以下简称受托人）对贷款进行调查，并提出调查意见。

④审批和签订委托合同，委托人根据托人提出的调查意见，对贷款进行审批，审批同意，委托人与受托人签订委托合同，然后由委托人签发委托贷款通知单。

⑤签订借款合同。根据委托合同，受托人与借款人签订借款合同及相关合同。

Green Apple Data Center

⑥划拨贷款。借款合同生效后，委托人将资金划入委托贷款基金户，再由受托人贷款合同拨付。

301．遇特殊情况，住房公积金借款合同如何变更和终止？

①借款合同需要变更的，必须经委托人、受托人、借款人及有关各方协商同意，并依法签订变更合同。

②借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产继承人、临护人或受遗赠人继续履行借款人所签订的借款合同的，应签订新的借款合同并办理有关手续。

③借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，抵押物或质押物返还抵押人或出质人，借款合同终止。

302．住房公积金借款人如何偿还委托贷款？

借款人的每月还款额不低于家庭月收入的15%（包括住房公积金中个人缴存的部分）。

①等额还款方式。贷款期限内每月均以相等的偿还额足额归还款本金和利息。

②等比递增偿还方式。贷款期限内，逐年按同一比例增偿还额，但每年年内各月均以相等的偿还额足额归还贷款本金和利息。

借款人可提前偿还全部贷款本息。借款人应在预定提前还款日一个月前，书面通知受托人，该通知一经发出，即不可撤销。

在还款期限内，借款人未按合同约定的时间偿还贷款本息的，在接到受托人发出的催交通知后，必须立即补付欠交的贷款本息及逾期罚息。逾期罚息，以逾期额为基数，每逾

Green Apple Data Center

期一天，计收0.03%。

303．国家机关个人住房贷款是何种贷款？

中央同家机关个人住房担保委托贷款是指中央国家机关住房资金管理中心运用住房公积金，委托中国建设银行北京分行向购买自住住房的中央国家机关在京单位的住房公积金缴存人和汇交单位的离退休职工发放的担保贷款。

304．中央国家机关个人住房贷款担保方式？

贷款担保方式包括房产抵押、权利质押和第三方连带责任保证。其中，职工购买房改房申请委托贷款，可选择采用房产抵押或权利质押或第三方连带责任保证方式；购买商品房申请委托贷款，或选择采用权利质押或第三方连带责任保证方式。

305．中央国家机关个人住房贷款的对象和条件？

贷款对象：在中央国家机关住房资金管理中心系统缴存住房公积金的住房公积金缴存人和汇交单位的离退休职工。

贷款条件——借款人须具备下列条件：

①具有北京市城镇常住户口或有效居留身份；

②在北京市购买自住住房；

③具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

④具有购买住房的合同或有关证明文件，出售公房的售房方案已经上级房改管理机构批准；

⑤提供中国建设银行北京市分行（以下简称受托人）同意的担保方式；

⑥符合委托人规定的其他条件。

Green Apple Data Center

306. 中央国家机关个人住房贷款的额度、期限、利率？

贷款额度：每笔贷款额度不得超过所购住房购买价款的90%，同时不得超过委托人定期公布的最高贷款额。

贷款期限由受托人和借款人约定，可计算到借款人65周岁，同时不得超过30年。

贷款利率按照国家规定，在住房公积金计息利率的基础上加规定利差。(参照中国建设银行北京分行个人住房委托人贷款1至30年月均还款金额表)

307. 如何办理中央国家机关个人住房担保委托贷款手续？

①申请。借款人到受托人处填报借款申请，并提供以下材料：

借款人户口本、身份证或其他有效居留证件及复印件；

购房合同或意向书等有关证明文件；

借款人所在单位住房资金管理机构同意贷款的信函；

购买新建商品房的提供售房单位的《北京市商品房销售许可证》复印件；购买公房的，提供上级房改管理机构对“售房方案”批复文件的复印件；

采取抵押或质押方式担保的，抵押物或质押物的权属证明；

采取保证方式担保的，保证人同意担保的书面证明及保证人的资信证明；

借款人在受托人处存有不低于全部购房价款30%的存款证明，或已交30%以上购房预付款收据原件和复印件；

Green Apple Data Center

受托人要求提供的其他材料。

②初审。受托人对借款人的申请进行初审。

③审批和签订委托合同。委托人根据受托人提出的《贷款初审意见书》对贷款进行审批，审批同意，委托人与受托人签订委托合同，同时签发《委托贷款通知单》。

④签订借款合同。根据委托合同中《委托贷款通知单》，受托人与借款人签订借款合同及相关合同。

⑤划拨贷款。借款合同生效手，委托人将资划入委托贷款基金户，再由受托人按借款合同采取转账方式拨付。

308．用住房公积金管理机构和一般金融机构发放的住房抵押贷款有什么区别？

住房公积金管理机构制定的“个人住房担保委托贷款办法”和中国人民银行等金融机构颁布实施的“个人住房贷款管理办法”这两种贷款方式虽然都是为解决人们在购房中缺少资金而发放的贷款，但两者又有所不同，具体区别在于：

①贷款对象不同。住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款的对象是，住房公积金的交存人和汇交单位的离退休职工，其贷款的对象是特定的；而一般的金融机构发放的住房贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人，即不限于住房公积金的交存人和离退休职工，也就是说其对象的范围大于前者。

②贷款额度不同。一般的金融机构发放的住房抵押贷款的最高贷款额不得超过购房款的 80%；住房公积金管理机构发放的住房抵押贷款的最高款额各地的标准不太一样，如北京市规定市场价房最高贷款额为购买住房评估价值的 90%。

Green Apple Data Center

③贷款利率不同。一般来说，金融机构发放的住房抵押贷款的利率就要高于住房公积金管理机构的住房抵押贷款的利率。

309．什么是住宅保险？

住宅保险是保险业的一项传统的经营业务，它是以住宅及附属设备为对象的财产保险。住宅产权人向保险公司预付一定数额的保险储金（也叫保费），并签订房屋保险合同。在保险合同规定的期限内，一旦发生某些事故和意外，如使住宅的功能、质量和附属设备受到损坏，则保险公司应按规定标准，承担赔偿经济损失的责任。

310．为什么购买住宅保险？

在住房制度改革之前，由于城市绝大多数居民都是租用公有住宅，即使发生事故，住房的损坏会由字处理公有住宅的房客部门修理，家中财产的损失可以购买家庭财产保险，因此，很多住户没有必须购买专门的住宅保险。

但随着住房制度的改革的深化，住房商品化程度越来越高，私人购房越来越多，在个人或家庭购买了自己的住宅之后，住宅的维修、养护，甚至发生某些意外损坏都要自己花钱。

此外，用于贷款担保的抵押住宅，贷款银行一般都要求住户为住宅购买保险，以保证抵押品免受如火灾、地震等风险的威胁，减少投资风险。

311．哪些损失可列入住房保险的范围？

投保的住宅及附属设备，凡是受到下列原因造成的，损失，保险公司均负赔偿责任：

Green Apple Data Center

①火灾、爆炸；

②雷电、冰雹、雪灾、洪水、海啸、地震、地陷、滑坡、龙卷风、泥石流、冰凌；

③空中运行物体坠落；

④外来建筑物及其他固定物体的倒塌；

⑤暴风雨造成房屋主要结构（外墙屋顶、屋架）倒榻；

⑥因防止火灾蔓延或因施行救护、保护人身生命或财产而采取必要的措施对房屋的破坏。

312．哪些损失保险公司不承担赔偿责任？

房屋和附属设备由下列原因造成的损失，保险公司不负赔偿责任：

①战争、军事行动暴力行为；

②原子辐射和污染；

③投保人或其家庭成员的故意行为；

④因家用电器过热、短路、漏电、超电压使用造成的火灾；

⑤暴风雨对简单违章建筑的损失；

⑥虫蛀、鼠咬、霉烂以及不属于保险责任范围的损失。

313．列入家庭财产保险的住宅保险形式？

列入家庭财产保险的住宅保险有两类保险形式：一是普通险，投保者先缴纳一定保险费，在合同规定期限内，如果中间出险，应予补偿。另一种是两全责任险，保险公司不认定是否发生事故，在保险期满时要向投保者退回投保储金，因此，在保险房屋价值相同，保险期限一致的条件下，两全保险所付的保险储金要高于普通保险所付的保险费。

Green Apple Data Center

314．完整的保险合同应包括哪些内容？

房屋保险合同指的是房屋保险中投保方和保险方之间发生保险权利义务关系的法律依据。房屋保险合同主要有保险单和保险凭证两种形式。

房屋保险合同的主要内容包括：保险人姓名；被保险房屋的地址；被保险房屋及附属设备的实际价值（由投保人自行估算或按账面价值计算）；保险金额（一般不能高于投保房屋及其附属设备的实际价值）；除外责任，指的是对房屋损失不承担赔偿的责任；保险责任，指保险公司承担赔偿范围责任；赔偿的处理办法；保险开始与终止的期限；保险费交付办法或保险储金交付和归还的办法。

315．怎样确定房屋财产保险的保险金额？

根据我国财产保险制度规定，确定房屋财产的保险金额，将依据房屋所属是企业还是家庭有所不同。

企业房产保险金额的确有三种方式：

①按照账面原值确定保险金额。账面原值指的是房产在建造或购置时所支出的货币总额。按账面投保是一种不足额的投保。

②按照账面原值加成数确定保险金额。账面原值成数即在保险人与被保险人协商一致的情况下，在房产账面原值的基础上再附加一个成数，使之趋近于重置重建价值。这种投保为足额投保（即保险金额相当于财产实际价值的保险）。

③按得置建成本投保，重置重建成本即重新购置或重新建造房屋所需支付的全部费用。

家庭财产由没有账册可依，因此家庭房屋的保险金额由

Green Apple Data Center

投保人根据实际价值，自行估价确定。

316．投保房屋受到损失时应怎样办理索赔？

根据我国财产保险制度的规定，当被保险的房屋遭遇承保的危险而受到损失时，被保险人有权向保险人要求赔偿。被保险人在向保险人提出赔偿要求时，应当拿出房屋损失的清单和救护费用清单，以及必要的账册、单证和有关部门的证明。

保险人接到上述请求后，立即进行调查，以确定是否应该进行赔偿。如果房屋是由于遭遇承保的危险而受到损失，并且这种危险发生于保险责任期限内，那么保险人就应该负赔偿责任。

被保险的房屋如果发生保险责任范围内的损失，保险人按下列规定赔偿：

①如果被保险房屋发生了全部损失，按账央确定保险金额的，应当根据损失发生时的实际价值赔偿。

②如果被保险房屋只发生了部分损失，那么按账面原值投保的，如果房主的保险金额低于重置重建价值的，应根据保险金额按房产损失程度或修复费用与重置重建价值的比例计算赔偿金额。

凡是估价投保的房产（包括按账面原值加成数或按重置重建价值投保的房产），以实际损失计算赔偿金额。如果保险金额低于房屋发生损失当时的实际价值时，应当根据保险金额和实际价值比例赔偿。

以上全部损失或部分损失的最高赔偿金额均以不超过保险金额为限。

Green Apple Data Center

十三、北京市的房屋相关规定

317．北京市的小区物业管理委员会如何组建有哪些权利？

居住小区物业管理委员会（以下简称管委会）是代表本物业区域全体产权人和使用人的合法权益，负责对区域内物业实施管理的组织。

管委会应根据《城市新建住宅小区管理办法》（建设部1994年第33号令）、《北京市居住小区物业管理办法》（北京市人民政府1995年第21号令）的规定按下列要求组建：

①试点小区的开发建设单位、物业管理企业应在区县房地局、小区办和小区所在地的街道办事处的指导、监督下成立管委分筹备组，制订组建管委会实施方案，起草管委会章程。

②筹备组应与产权人代表、使用人代表以及居委会代表协商，推荐管委会委员候选人。

管委会委员候选人应是道德品质好、责任心强、热心公益事业和具有完全民事行为能力的产权人或产权人代表、使用人。

候选人是产权单位代表的，需经产权单位确认资格。

管委会委员人数一般以5~15人单数为宜，其中使用人不超过管委会委员总数的30%。

③筹备组应组织召开由全体产权人、使用人代表参加的

Green Apple Data Center

第一次产权人大会，审议和通过管委会章程，选举管委会委员，组建管委会。

出席产权人大会的使用人代表不得超过产权人总数的30%。

产权人投票实行住宅房屋每一单元房一票、非住宅房屋每3000平方米一票，不足3000平方米的，每一产权证一票，使用人代表每人拥有一票投票权。

产权人总数超过200人的，可召开产权人代表大会，其中使用人代表不得超过产权人代表总数的30%。产权人代表多层住宅楼可每幢楼选1~2位，高层楼可每幢楼选2~4位，独幢房屋实施物业管理的，可每层选2~3位代表。

产权人代表大会代表所拥有的投票权按本条第三款确定。

④召开管委会第一次会议，选举产生管委会主任。管委会主任必须是产权人或产权人代表。

⑤管委会选举产生后，要经所在地区县小区报案并经市小区办备案。

⑥管委会经批准成立后，筹备组职能终止。

318．北京市的小区物业管理委员会有哪些权利？

北京市的小区物业管理委员会有以下权利：

①选聘或解聘物业管理企业，与物业管理企业签订物业管理合同。

②审议物业管理企业提出的物业管理服务收费标准、年度计划、财务预算和决算。

Green Apple Data Center

③听取产权人、使用人的意见和建议，监督物业管理企业的管理服务活动。

④审议批准物业管理企业制订的物业管理规章制度。

⑤组织召开产权人大会或产权人代表大会。

⑥协助物业管理企业开展各项工作。

开发建设单位在管委会组建前聘用物业管理企业对小区进行物业管理的，管委会组建后，应由管委会与物业管理企业重新签订物业管理合同。物业管理合同签订后，双方于15日内将合同副本报区县小区备案。

物业管理企业应为小区管委会解决适当的办公场所。管委会主任的津贴、日常办公经费暂由物业管理企业从其收入中支付。

319．个人交费和产权人交费项目有何不同？

根据《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》规定：个人交费项目有六项：保洁费、保安费、机动车存车费、各项费用统收服务费、装修房屋垃圾外运费等。产权人交费项目七项：管理费、维修费（小、中费）、绿化费、电梯费、化粪池清淘费、水泵费等。

被评为部、市级优秀单位管理居住小区的，在有效期限内（两年）其物业管理服务收费可规定标准的基础上上浮10%~25%，可调整的项目为：保洁费、保案、小修费、公共设施维修费、管理费。

同时规定：物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及办法应在经营场所或收费地点公布。

Green Apple Data Center

320．北京市对物业管理收费有哪些规定？

在《北京市普通居住小区物业管理服务收费标准》中，“产权人”指小区拥有房屋产权的单位和个人。按房改规定出售公有住宅楼房的单位和购买安居楼房的职工所在单位，应按有关规定负担产权人交费项目。

物业管理单位受委托收取房屋租金的，应将所收房屋租金抵减物业管理服务收费标准中产权人交纳的费用，不得重复收费。

一栋楼属多家产权的，产权人应每年交付中修费：属一家产权的，产权人可每年交付中修费，也可在发生时修缮定额结算。

产权人委托物业管理单位大修项目的，物业管理单位应每年收取大修费，大修费中更新改造费和一般大修费各占50%；产权人未委托而发生大修项目时可按修缮定额结算。

物业管理单位要加强大、中修费用的管理，应按每栋楼单独设立账户，专款专用，不得挪用。

被评为部、市级优秀管理居住小区的，在有效期限内（两年）其物业管理服务收费可在规定标准的基础上浮10%~25%，可调整的项目为：保洁费、保安费、小修费、公共设施维修费、管理费。

居住小区内配套用房，属公益性的（如学校、医院等），产权人、使用人按本办法的规定标准交费。属经营性的，视其需要提供的劳务及使用公共设施的程度，参照本办法规定的标准协商议定。物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在以营场所或收费地点公布。

Green Apple Data Center

物业管理单位应当接受小区管理委员会或物业产权人、使用人的监督，并将各项费用的年收支情况同时报市物价局和所在地物价局备案。

实行物业管理的住宅小区物业产权人、使用人应按物价部门规定的收费项目和收费标准向物业管理单位交纳物业管理服务费，不按规定交纳物业管理服务费的，物业管理单位有权按照所签服务合同要求追偿。

物业管理单位已接受委托对居住小区实施物业管理并相应收取费用的，其他部门和单位不得再重复征收性质和内容相同的费用和项目。

对于物价部门已规定统一价格（收费标准）的项目，物业管理单位应按统一价格（收费标准）执行或代收。

物业管理单位与物业产权人、使用人之间发生的收费纠纷，可由物价部门进行调处，也可通过仲裁或诉讼程序解决。

对实行备案的收费项目，物价部门有权对项目设置不合理、标准过高的收费做出停止收费、降低标准的决定。

凡有下列行为之一者，由政府价格监督检查机关依照国家有关规定予以处罚：

①越权定价、擅自提高收费标准的；

②擅自设立收费项目、乱收费用的；

③不按规定实行明码标价的；

④提供服务质价不符的；

⑤只收费不服务或多收费少服务的；

⑥其他不执行本规定的行为。

Green Apple Data Center

321．北京市普通住宅小区收费标准是多少？

北京市普通居住小区委托管理收费标准适用于物业管理单位接受物业产权人、使用人委托，对其居住小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、交通、治安和环境容貌等项目开展的日常维护、修缮、整治服务及其他服务收费。

①保洁费。2.00 元/（户·月）~4.00 元/（户·月），执行所在区县物价局、财政局制定的收费标准。定时清扫、保持清洁。

②装修房屋垃圾外运费。20.00 元/居室，因室内装修而产生的建筑垃圾，如自运不收此费用。要做到日产日清。

③保安费。2.00 元/（户·月），必须是封闭式小区，并雇佣保安公司人员维持小区内公共秩序方可收此项费用。

④各项费用统收服务费。1.00 元/（户·月）。对水、电、房租、煤气、卫生费做到收缴及时准确，定时公布。不实行以上五费统收的不得收取此项费用。

⑤机动车存车费。非露天专用停车场大型车 100 元/（辆·月），小型车 80 元/（辆·月）。露天专用停车场大型 80 元/（辆·月），小型车 60 元/（辆·月）。收费同时发给车主存车凭证，车辆如发生丢失损坏，收费单位按有关规定赔偿。非专用停车场不得收费。

⑥共用电视天线费。1.66 元/（端·月），全频道。

⑦生活垃圾外运费。7.00 元/（户·年），做到日产日清。

⑧化粪池清淘费。0.30 元/（平方米·年），定时清淘，保证正常使用。

⑨管理费。一般收费标准为：

Green Apple Data Center

一般住宅为 1.17 元/（平方米·年）；

乙类住宅为 1.40 元/（平方米·年）；

甲类住宅为 1.64 元/（平方米·年）。

管理费主要用途为：组织接管房屋设备及相关的一切手续；计算并收取租金；建立档案、账册；办理进住手续，建立相关的规章制度，签订房屋租赁合同。

组织住宅的安全保卫和共用部分的卫生保洁。

住宅小区内的其他管理性费用。

代为产权单位收取房租。

⑩小修费、中修费。小修费一般住宅为 1.14 元/（平方米·年）；乙类住宅为 1.92 元/（平方米·年）；甲类住宅为 2.16 元/（平方米·年）。小修要及时解决，预检预修。小修范围为：

土建零修：检修门窗，修换门锁；检修窗帘盒，护墙板，楼梯扶手和栏板；修换雨搭，加高污水井；临时发现的简单抢修加固、查补找漏和疏通沿沟、水斗、雨落管及清扫平屋顶杂物；零星找补顶棚、墙面抹灰和地面；检修、更换雨水口、表井口、污水池、洗菜池等；疏通及整个垃圾道，烟道；整个甬路、台阶、散水、水泥勒脚；门窗断台，换玻璃。

上下水、卫生设备部分：修换自来水嘴、皮钱、螺丝、回水截门，以及更换 5 米以内的管道、自来水进口截门；修换蹲坑、脸盆等卫生洁具。

电器部分；修换电门拉线、闸盒等，检修房屋原有的电器设备、电表、电源保险等。

中修修费一般住宅为 5.16 元/（平方米·年）；乙类住宅

Green Apple Data Center

为 6.72 元/（平方米·年）；甲类住宅为 7.80 元/（平方米·年）。中修工程主要适用于一般损坏房屋，需牵动或拆换少量部分主体构件，但保持原房屋的规模和结构的工程。中修范围：

屋面局部挑修及外墙板缝渗漏的修补。

整栋楼的单项维修，如屋面、墙面抹灰、内墙粉刷、地面修理、换门锁、换窗纱以及上下水管线、电线维修、雨落管等。

清淘化粪池等。收取房屋安全检查费用，目的要做到及时维修，保证房屋安全和正常使用，中修后必须达到符合房屋修缮工程质量标准的要求。

⑪小区共用设施维修费。1.00 元/（平方米·年）。含绿化养护费 0.20 元。含小区红线内甬路、道路、小区护栏、雨污水等地下管网，散水、台阶、化粪池盖及其他共用设施。

⑫待分空房看管费。0.15 元/（平方米·年）。此项目属临时性收费，未发生时不得收取。保证房屋安全，不被强占或非法使用及人为损坏。

322．北京市经济适用房的物业管理收费标准是多少？

《北京市经济适用住房物业管理收费办法》明确规定：收费标准将参照回龙观文化居住区（一期）物业管理企业限价招标确定的标准，多层楼 0.50 元/（平方米·年）上下，高层楼因为有电梯及供水等方面的费用，收费在 1.10 元/（平方米·年）上下。由于此费用中仅包括楼体和小区公共部位、公共设施的管理服务和一般维修，不包括住户户内部分维修和服务，小区公共部位和公共设施的大修、更新和改造所需

Green Apple Data Center

的公共维修基金，所以按此标准可以达到较高的服务水平。

323．无绿地是否要交绿化费？

《北京市普通居住小区委托管理收费标准》所列项目基本是现在北京市居住小区物业管理普遍提供的服务项目。如果物业管理公司没提供某项服务，住户或产权人则不必交纳该项费用。因此，小区无绿地，可不交绿化费。如果物业管理公司提供了收费标准以外的服务项目，费用标准双方协议。

324．什么是机动车停车费？

根据《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》（房）字［97］第196号的规定，这里应明确三点：

①文件中规定的是“机动车存车费”，而不是有些人所说的“占地费”。

②在小区里能收取此项费用的只能是具备《北京市物业管理资质证书》的物业管理公司，其他单位和个人不得收取此项费用。

③物业公司收取存车费后，双方应签订存在看管协议书，物业公司履行看管责任，发生丢失时，按照双方签订的协议进行处理。

325．大修费如何交纳？

《北京市城镇房屋修缮范围和标准》中规定，大修工程是指需牵动或拆换部分主体构件或设备，但不需全部拆除的工程。《北京市公有住宅大修、中修定案标准》指出：楼房大修包括翻建，屋面大修（坡顶挑修或局部换瓦、平顶换板、重做防水），整栋楼重做外墙板缝防水、抗震加固，综合维修，地下室重做防水，上下水及设备更新，电气线路更新。

Green Apple Data Center

大修并不是每年必须交纳的项目，所以没列在《北京市普通居住小区物业管理服务收费暂行办法》的收费标准表格内。产权人委托物业管理单位进行大修的，应每年向物业管理单位交纳大修费；产权人未委托而发生大修项目的，可按修缮定额结算。一栋楼如住宅面积过半数的产权单位愿意每年交大修费，该楼其他产权单位也应该交纳。

326．中、小修费如何交纳？

《北京市城镇房屋修缮范围和标准》中规定，中修工程是指需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房规模和结构的工程；中修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的20%以下；中修后的房屋 70%以下必须符合基本完好或完好的要求。

在《北京市公有住宅大修、中修定案标准》中，楼房中修包括：全楼门窗油饰，全楼内外墙粉刷，全部或部分门窗更换人，修补外墙装饰层，修补外墙板缝，阳台、梁、板、柱加固，屋面维修，修补或重做厨、厕间防水层、地下室局部渗漏，局部更换上、下水管线及设备。在大修、中修及综合维修的工程定案标准的条款中规定，达到危险房屋标准或超过房屋设计使用年限且严重损坏的房屋应翻修，凡房屋结构、装修、设备三个组成部分中一个分项达到严重损坏标准的，应进行中修。

小修工程是指及时修复房屋在使用过程中其构、部件小的损坏，以保持房屋原有完损等级的日常养护工程。

小、中修费都是每年必须交付的收费项目。不同之处仅在于，中修费一栋楼属一家产权的，可每年交付，也可在发

Green Apple Data Center

生时按修缮定额结算。按《北京市普通居住小区物业管理服务收费标准》规定，小、中修费的 38.7%用于房屋公共部分的维修，即如果产权人不愿将其门以内的维修项目委托物业管理公司，仅交小、中修费的 38.7%即可。小修费中人工费、材料费所占比例分别为 30%、30%，其他费用占 40%；中修费中人工费、材料费所占比例分别为 18%、44%，其他费用占 38%。

327．北京市职工购买现住公房享有哪些优惠政策？

①现住房折扣。城镇职工购买现已住用公有住房的，可以适当给予现房折扣。1997、1998 和 1999 年现住房折扣率为负担价的 3%、2%和 1%。2001 年以后取消。另外还规定，1991 年 6 月 31 日后住用的本市公有住房和 1991 年 12 月 31 日后住用的中央在京单位的自管公有住房一律视为新房，购房职工不享受现住房折扣。

②工龄折扣。职工以成本价或标准价购买公有住房时，售房单位应根据购房职工夫妇双方建立住房公积金前的工龄给予工龄折扣。每年工龄折扣的数额，按低交价除以 65（男职工 35 年，女职工 30 年）计算。离退休职工购房计算工龄折扣的时间，按国家规定的离退休年龄计算，计算工龄折扣率以公布的标准价低限和工龄折扣率 0.6 为起点。随着标准价提高，工龄折扣率可相应提高，最高不超过 0.9%。购房职工的工龄凭所在单位的劳动、人事部门（包括人才交流中心）按国家规定开具证明确认。购房职工丧偶未再婚的按购房职工与已故配偶工龄和计算；若已再婚的，按其与现配偶工龄

Green Apple Data Center

和计算。未参加工作无工龄的，不享受工龄的、不享受工龄拍打。

③成本折扣。出售旧楼房按出售当年新建楼的成本价可标准价给予新折扣。成本价售房年折旧率为 2%，标准价售房年折旧率为 1.5%。计算折旧年数时，使用年限超过 30 年的，以 30 年计算。

④提前付款折扣和一次性付款折扣。为了避免购房职工在当年度房价截止月份集中交款，售房单位可发按购房人一次付清房价款月份距当年度房价截止月份不同，按有关的规定提前会款月折扣率给予提前付款折扣。同时，售房单位对一次付清房价款的购房职工一般也都给予一定的折扣优惠。

一次性付款的折扣率可以参考公住房所在地的购房政策性贷款利率与银行储蓄存款利率的差额，以及分期付款的控制年限来确定。另外，对于购房职工一次付款的首会款不得低于应付房款的 30%，对分期付款的售房单位要计收利息，不得贴息。

⑤对教师购房增加的优惠政策，本人或配偶是教师的，购房时由住房单位增加购房优惠。具体办法是，按规定的住房政策计算应付房价（不含提前付款折扣）后，一方是教师的，优惠 5%；双方都是教师的，优惠 10%。如北京市规定教师购房执行全市统一规定的最低限价，并在最低限价的基础上增加优惠。

328．北京市实行住房分配货币化的补贴对象和补贴方式？

①住房补贴发放对象。无房和住房未达到规定的住房面

Green Apple Data Center

积补贴标准的职工（含离退休职工、下同），按经济适用住房价格或市场价格购买住房（包括新建经济适用住房、腾退的可售公有住房和商品住房），均可按规定申请住房补贴。

②住房补贴发放方式。1998 年 12 月 31 日（含）前已参加工作的无房职工（以下简称无房老职工），其 1999 年 1 月 1 日（含）后工作年限内的住房补贴，以及 1998 年 12 月 31 日后参加工作的职工（以下简称新职工）的住房补贴，均按月发放，计入职工个人账户，比照住房公积金进行管理，专项用于住房消费。

无房老职工 1998 年底以前工作年限内的住房补贴(包括建立住房公积金制度前的工龄补贴）采取一次性发放方式，在职工购房时，向所在单位提出申请并得到手批准后，由所在单位直接付给售房人（单位)。

329．北京市住房补贴如何计算？

无房老职工和新职工月住房补贴为职工当月标准工资（包括基础工资、职务工资、级别工资和工龄工资，下同）乘以年度月住房补贴系数。

年度月住房补贴系数是以上述基准补贴额、职工住房补贴建筑面积和职工月标准工资为基数测算的，1999 年度月住房补贴系数为 0.66。

例：某职工 1999 年 7 月参加工作。假定其 7 月的标准工资为 260 元，那么，其住房补贴应为：260×0.66＝171.60 元。

无房老职工一次性发放的住房补贴额为：（职工 1998 年月均标准工资×1999 年年度月住房补贴系数×职工 1998 年底前工作月之和）+（1999 年度工龄补贴额×职工建立住房

Green Apple Data Center

公积金制度前的工龄×职工住房补贴建筑面积标准)。职工住房补贴额包括基准补贴和工龄补贴。根据基准补贴和职工住房补贴补贴建筑面积标准及职工月标准工资，测算年度月住房补贴系数。

每平方米建筑面积基准补贴额按经济适用住房基准价格除以 2 与个人合理负担额之差测定；职工个人负担额按不低于上年职工年平均工资的 4 倍除以 60 平方米（建筑面积）确定。1999 年年度城近郊八区经济适用住房基准价格为每平方米建筑面积 4000 元，每平方米建筑面积基准补贴额为 1265 元。

工龄补贴额按年度工龄补贴额与职工工龄以及住房补贴建筑面积标准的乘积计算。其中，年度工龄补贴额按出售公有住房工龄折扣办法计算，职工工龄按建立住房公积金制度前的工龄计算。1999 年年度工龄补贴额为每平方米建筑面积 13 元。

基准补贴额和工龄补贴额根据职工工资、经济适用住房基准价格、住房公积金缴存比例的变动而变动，定期公布。

如某单位一位正处长，工作 10 年，无房。其所在单位 1996 年建立公积金，其标准工资为 628 元。正处级购房补贴建筑面积标准为 90 平方米。那么其应得的一次性住房补贴额为：[628×066×（12×9)] + [13×6×90] ＝51783.84 元

另外，其 1999 年 1 月 1 日以后的住房补贴则为：628×0.66＝414.48 元。每月计入个人住房账户。所有补贴均至住房达标时为止。

如该处长已经结婚，其爱人也按其应享受的住房补助面

Green Apple Data Center

积标准相应进行补助。也分为 1999 年以前的一次性补助和 1999 年以后的按月补助两部分。

有一点需说明，这些房补均为账面资金，计入职工个人帐户，专项用于住房消费。也就是说，只有当购房者购买住房时，这些资金才能由所在单位批准后，直接划入售房单位。作为职工，是接触不以现金的。另外，职工住房补贴免征个人所得税。

330．北京市住房补贴的面积标准是多少？

公务员住房补贴面积（指建筑面积，下同）标准为：科级以下，60 平方米；正、副科级，70 平方米；副处级，80 平方米；正处级，90 平方米；副局级，105 平方米，正局级，120 平方米。

机关工勤人员住房补贴面积标准为：技术工人中的初、中级工和 25 年以下工龄的普通工人，60 平方米；技术工人中的高级工、技师和 25 年（含）以上工龄的普通工人，70 平方米；技术工人中的高级技师，80 平方米。

职工家庭实际购房面积由职工根据家庭支付能力自主决定。

331．北京市国家机关如何发放住房补贴？

①补贴对象。首先是无房和未达标职工。无房职工包括新参加工作、未享受福利分房的职工和无房老职工。

无房职工原则上是没有享受过国家住房分配的人，即没有买房也没有租房的人，夫妻双方都没有分到公有住房。公有住房包括：①政府房地产管理部门分配的住房；②机关事业单位（不包括外外企）分配的住房；③拆迁中的安置房，

Green Apple Data Center

现在是拆迁货币补偿款折成房屋面积；④住私人出租的公房，是由国家定租的也属于公有住房。非公有住房包括：①私房；②父母买下的公有住房，儿女继承后不能当做公房计入自己名下；③经济适用住房和商品房。

②补贴标准。基本补贴部分，已有工作年限的补贴一次性付清，今后工作年限的补贴实行逐月发放，按标准工资的66%作为每个月的补贴额。工龄补贴部分，按每年每平方米13元补，与买现住房成本价的工龄补贴相当。

③住房补贴资金管理。住房补贴作为专项资金，专项用于住房消费，这部分补贴计到住房奖金管理账户中，如果不买房可以照常计息，职工买房时便可以拿到。按财政部的有关规定，实行专户管理，免收个人所得税。

④资金来源。机关由财政拨款。事业单位的住房补贴发放，全额事业单位与机关相类似；差额预算事业单位，从财政部门可以拿到一部分资金，另一部分自己筹措；自收自支事业单位，需自己筹措资金。事业单位补贴标准不能超过机关单位的标准，根据自己的财力状况，在制定货币化方案后，报上级主管部门审批。

332．北京市企业单位如何发放住房补贴？

由于各企业间的情况不一样，北京市房改办、财政局只是提出指导性意见，不做限制性规定。企业货币化分房的基本内容包括：

①在原则上取消福利分房。

②根据企业自身财力和实际情况制定实施方案，补贴方式可采取多种形式，如：加大住房公积金力度，建立补充住

Green Apple Data Center

房公积金；采取一次性补贴；比照机关做法；有些单位让职工自己贷款买房，假如说职工每月还 3000 元，单位与职工签订合同，每月给职工补贴 1500 元，如果职工脱离本单位，单位的还款责任停止，还款义务转回个人名下；所有职工的补贴按月发放，比较适合新参加工作的职工和新成立的单位。

企业的补贴对象不一定是以是否分到公有住房来认定，企业具有自主权。资金则采用住房周转金和住房基金，如果不够，单位可以把补贴列入成本当中，但必须经过财政部门的审批。

333．北京市的无房户买房时能否申请住房补贴？

根据房改实施方案的规定可以申请住房补贴。住房补贴发放的对象是：无房户和住房未达到本方案规定的住房面积标准的职工（含离退休职工），只要人事、工资关系在机关单位，无论在职或离退休都是单位的住房补贴对象。无房老职工 1998 年底以前工作年限内的住房补贴（包括建立住房公积金制度前的工具补贴）采取一次性发放方式。在职工购房时，向所在单位提出申请得到批准后，由所在单位直接会给购房人（单位）。

在此特别值得说明的是，无房户的房必须是市场价的商品房（包含经济适用住房），买房改房不能申请住补贴，因为房改房的成本价已经包含国家、单位给予的住房补贴，因此，就不能再享受了。

Green Apple Data Center

334．在京中央和国家机关行政事业单位如何对提租进行补贴？

在京中央和国家机关（包括党中央各部门，全国人大机关，全国政协机关，最高人民法院，最高人民检察字，国务院各部委、各直属机构，各人民团体）及企事业单位的公有住房，自 2000 年 1 月 1 日起（已推迟到 4 月 1 日起实施），统一执行每平方米使用面积 3.05 元的租金标准。在提高房租的同时，行政、事业单位为职工（含离体退休人员和已购房职工）增发补贴，月人均补贴为 90 元。

各职级人员的月补贴标准为：正司级 130 元，副司级 115 元，正处级 100 元，副处级（包括技术工人中的高级技师）90 元，科级（包括技术工人、普通工人）80 元。25 年以下工龄的科员及其以下人员（包括技术工人中的初、中级工人和普通工人）70 元。

335．北京市公有住房提租后有哪些减免政策？

北京市将于 2000 年 4 月 1 日起，公房租金由目前的 1.30 元/平方米提高到 3.05 元/平方米。那么，房租大幅度提高后，租金减免政策都有哪些规定呢？

居民家庭租住的公有住房在规定面积标准以内的部分，可按以下规定享受租金减免：

①离休干部家庭和按原劳动人事部文件规定离家原标准工资 100%退休工人家庭，新增租金超过本人和配偶租补贴以上的部分免交。

②享受国家定期抚恤补助待遇的优抚户和享受城市最低生活保障金的家庭，新增租金免交。

Green Apple Data Center

③其他居民家庭，实际负担租金超过全家庭月总收入的15%的部分名交。享受租金减免后，在规定面积标准以内部分的实纳金得低于1999年的实纳租金。

336．北京市已购公房上市出售的程序是什么？

①售房先拿“三证”领“两表”。凡申请上市出售已购公有住房和经济适用住房的房屋所有权人，须持房屋所有权证、身份证（或其他有效身份证明），房屋所有权共有的，要持其他房屋共有人同意出售的书面意见，到房屋所在地的区、县房地产交易管理部门申领《已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表》和《已购公有住房和经济适用性住房上市出售征询意见表》。

当事人将所有证件和填好的表格递交到交易管理部门后，即可安心等待审批结果。是否获准上市出售，交易管理部门将在接到材料之日起15个工作日内做出书面决定。

②办过户手续，7种材料要带齐。找到交易伙伴、商定好交易价格并签订了买卖合同后，买卖双方需到交易管理部门办理立契过户手续，要携带的材料有：

买卖双方带买卖合同；

卖方带房屋所有权证或确权证明；带身份证或其他有效身份证明；房屋所有权共有的，带其他房屋共有人同意出售的书面意见；带交易管理部门批准上市出售的书面决定；

买方提交本市身份证或其他有效身份证明；外省市购房人须提交有关部门批准的购房证明。

自买卖双方交齐相关材料后，一切计算、审查工作均由交易管理部门在25日内完成，包括以下工作；

Green Apple Data Center

审查成交价格，对明显低于届时正常市场价格水平的，采用两种以上评估方法进行评估；

按有关政策规定计算税、费、收益分配；

完成立契过户手续。

③收益分成、超标收益由交易字处理部门处理。对缴纳的分成或超标收益，交易管理部门按财政管理的有关规定分别开具单据并记账，城近郊八区收缴的收益按月度统一上缴市局计财处；其余区县按本县的规定办理。

已购公房、经济适用住房所占土地是以划拨方式取得的（即原售房单位没为土地交过费），买方要持买卖合同、立契过户的材料、卖方的房屋所有权证复印证，到区县土地行政管理部门申请办理土地出让手续。

可售楼房的第一套房首次上市出售时，土地行政管理部门要与买方签订《国有土地使用权合同》，今后楼内的其他各套房屋上市出售时，只须为买方开具《房改房或经济适用房上市土地出让金缴纳通知单》,即视为取得该套房屋的土地使用权。

买方办理上述后续时，按成交价的 3%交付土地出让金。

④产权证两个月内到手。买方办完上述手续后，持立契过户、土地出让金已缴纳的证明及其他证件，到房屋所在地区县权属登记部门申办房屋所有权证。

权属登记部门收齐上述证件之日起即为受理，并于受理之日起 60 日内完成登记发证手续。权属登记部门可不再进行房屋测绘和现场勘察，但会在房屋所有权证的附记栏中注明土地出让金缴纳情况和土地使用年期并加盖印章。

Green Apple Data Center

337．北京市已购公房和经济适用住房上市出售时如何交土地出让金？

已购公有住房和经济适用住房上市出售时，由购房人按上市出售的已购公有住房或经济适用住房所在地的标定地价的10%交纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。在标定地价明确前，土地出让金或相当于土地出让金的价款暂按房屋售价的3%交纳。

已购公有住房和经济适用住房的土地使用权是以划拨方式取得的，其土地出让金依法上交财政，专项用于城市基础设施建设。

已购公有住房和经济适用住房的土地使用权是以出让方式取得的，其上交的相当于土地出让金的价款按已购公有住房原产权单位的财务隶属关系和财政体制，分别上交中央财政和地方财政或返还原产权单位，专项用于住房补贴。其中已购公有住房原产权属行政机关的，全额上交财政；属事业单位的，50%上交财政，50%返还原产权单位；属企业单位的，全额返还原产权单位。

338．北京市已购公房和经济适用住房上市出售时如何交土地收益？

职工出售已购公有住房属于规定标准面积内的部分，其售价在每建筑平方米4000元（含）以下部分，全部归出售人所有；售价在每建筑平方米4000～5000元以上部分，50%归出售人所有。售价扣除归出售人所部分后，余额按规定上交财政或返还原产权单位。属于超标面积部分，其售价扣除售房职工支付的购买超标面积的房价款后，余额按规定上效财

Green Apple Data Center

政或返还原产权单位。

已购经济适用住房上市出售时，购房人缴纳土地出让金后，其出售收入全部归出售人所有。

出售人是住房面积未达到规定标准的职工，可申请返还其夫妇双方应得的住房补贴，返还额不超过交财政或返还原产权单位的售房收入部分，且不超过职工应得的住房补贴。

339．二手房交易中心的税费有哪些？

北京市二手房交易中涉及到税费的契税、土地出让金、中介费、交易手续费、交易管理费、律师费、评估费、公本费、丈测费等；若涉及抵押贷款，还包括文书公证费、房产保险费等。

其中除了契税税率 2%和土地出让金费率 3%（城区）是确定的之外，其他费率都不确定并浮动幅度很大。如果按中介费、交易手续费、印花税、交易管理费、律师费、评估费分别收取房屋成交价的 2.5%、0.5%、0.05%、2.5%、0.4%、0.5%的话，一笔二手房交易，至少需支付房价 11.9%的税费，还不包括申请贷款需支付的费用。

340．北京市公有住房出售如何收交易手续费？

根据北京市政府《关于全面清理高级批准设立的行政事业性收费、集资、基金项目的通知》的有关规定，北京市物价局、财政局联合下发通知，将收取的房屋买卖手续费由按交易额比例收费改为定额收费。

新的收费的办法规定：向房屋买卖双方收取的房屋买卖手续费收费标准由现行按交易额 1%的收取（买卖双方各负担 0.5%）改为按件收取。120 平方米及以下的每件 1000 元，

Green Apple Data Center

121～5000 平方米的每件 3000 元，5001 平方米以上的每件 10000 元。经济适用住房则按以上收费标准的 50%收费。房屋买卖所收费用由买卖双方各负担 50%。房改售房则免收房屋买卖手续费。

该办法对 2000 年 2 月 13 日起尚未办理房屋产契过户手续的购房者都适用。

341．北京市能否用公积金购买二手房？

在办理二手房抵押贷款业务中，中国农业银行北京市分行与北京市住房资金管理中心达成协议，由农行北京市分行办理个人住房组合贷款业务。个人住房组合贷款是指北京市住房资金管理中心（含分中心）运用住房公积金、银行运用信贷资金向同一借款人同时发放的，用于购买一套自住普通住房的个有住房贷款。目前，农行北京分行在办理个人住房组合贷款业务时，公积金贷款与商业贷款的比例为 1:1。例如申请 10 万元个人住房组合贷款，公积金贷款占 5 万元，商业贷款占 5 万元。

342．非北京市居民能否购买北京上市公房？

北京市《住房制度改革实施方案》规定，具有北京市城镇常住户口的居民才能购买北京市公有住房，所以原则上外地来京打工人员及各种非本市居民都不能购买上市公房。

如果外地人想购买二手房，须经过批准，即先到北京市主地产交易中心申请《外市个人在京购房批准通知单》。购房人须向交易中心提交以下证明材料：

①居民身份证原件及复印件；

②在京暂住证原件及复印件；

Green Apple Data Center

③委托他人办理的，提交代理人身份证原件及复印件和授权委托书。需要补充说明的是：公派出国人员在出国期间已经注销了本市常住户口的，也可以购买公房。

343．公有住房上市时的约定执行什么标准？

有关约定的问题要具体情况分析。由于北京市机关较多，房源复杂，同意和原单位另有约定，也是考虑到北京市的实际情总和单位的多方面困难，防止因某项约定扯皮而影响整个单位职工的购房进程。所以，有些单位在售房规定时，也是时与职工订立了如调走房屋收回、多余面积按市场价补足价格、此房只能在单位内部买卖等一些内部规定，这也是当时双方认可的，所以房改办现在不但不能干预，还应承认现实，保证单位的利益。

但是，如果当初单位的房改方案送审时和职工没有文字约定，现在上市时又突发奇想，临时编造出一些禁止职工自购公房上市的理由，职工个人不按受，政策法律上也没有根据，如果单位硬性阻碍职工售房，职工完全有权向上级主管部门刨根问底，甚至诉诸法律。

344．北京市二手房价如何确定？

北京市于 1999 年 11 月开放二级市场后，从卖方报价来看，一般是对比附近的商品房，再考虑的折旧率，报价新商品的房的八折以上；而从买方的出价看，一般对价廉物美的期望值较高，不想花太多的钱，出价在同档次同地段商品房的五折以下。

从目前北京已购公房上市交易的情况看，买卖双方交易成功有两种途径：一是通过亲朋好友或其他途径做“媒人”，

Green Apple Data Center

牵线搭桥最后成交。

从其他地区已购公房上市交易的经验看，市场形成的初期，即所谓的培育期，买卖双方通过第一种途径成功交易占主导地位；随着二级市场的发展和完善，第二种途径将日渐成主流。

不论是那种途径，假若买卖双方协调的成交价不符合市场行情，明显低于市场勘察和评估，并按照评估出来的价格计算买卖双方应当缴纳的诸如土地出让金、收益分配等税费。而只要买卖双方原意，成交价格还按照双方协议的进行。

Green Apple Data Center

十四、购房有关法则

345．保障购房者权益可依据哪些法规？

①《消费者权益保护法》对消费的权利和经营者的义务作了明确规定。《消费者权益保护法》第 7 条规定：消费者在购买、使用商品和接受服务时，享有人身、财产安全不受损害的权利。消费者有权要求经营者提供的商品和服务，符合保障人身、财产安全的要求。

第 11 条规定：消费者因购买、使用商品或者接受服务受到人身、财务损害的，享有依法获得赔偿的权利。

第 18 条规定 经营者应当保证其提供的商品或者服务符合保障人身、财产安全的要求。

第 22 条和第 23 条规定：经营者应当保证在正常使用其商品或者受其服务的情况下，其提供的商品或者服务应当具有的质量、性能、用途和有效期限。经营者提供商品或者服务，按照国家规定或者与消费者的约定，承担包修、包换、包退或者其他责任的，应当按照国家规定或者约定履行，不得故意拖延或者无理拒绝。

第 35 条又规定：消费者在购买、使用商品时，其合法权益受到损害的，可以向销售者要求赔偿。消费者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、财产损害的，可以向销售者要求赔偿，也可以向生产者要求赔偿。

②建设部发布的《建设工程质量管理办法》对建设工程

Green Apple Data Center

的质量问题规定更具体细致。该办法规定：

建设工程自办理交工验收手续后，在保修期限内，因勘定设计、施工、材料等原因造成的质量问题，应当由施工单位负责维修。

民用与公共建筑、一般工业建筑、构筑物的土建工程的保修期为 1 年，其中屋面防水工程为 3 年；建筑物的电气管线、上下水管安装工程保修期为 3 个月，建筑物的供热及供冷的保修期为一个采暖期及供冷期，室外的上下不管线和小区道路等市政公用工程保修期为 1 年。施工单位在接到保修通知书之日起，必须在两周内到达现场与建设单位共同明确责任方，商议返修内容。

因建设工程质量缺陷造成人身、缺陷工程以外的其他财产损害的，分割人应按有关规定，给予受害人赔偿。因建设工程质量责任发生民事纠纷，当事人可以通过协商或调解解决。当事人不愿通过协商、调解解决或协商、调解不成的，可以向仲裁机构申请仲裁或向人民法院起诉。

需要注意的是：根据《建设工程质量管理办法》第 45 条的规定，因建设工程质量存在缺陷造成损害要求赔偿的诉讼时效期限为 1 年，自当事人知道或者应当知道其权益受到损失起计算。

综上所述，在商品房出现质量问题时，只要在规定的期限内，既可找房地产公司，也可以找施工单位。如房地产公司或施工单位都不予理睬或相互推诿，就可向当地消费者协会投诉，如投诉还不能解决问题，还可以向人民法院起诉，以保护自己的合法权益。

Green Apple Data Center

346．购房如何聘请律师？

在购房过程中，由于消费者缺乏相关的房地产法律知识，购房者往往不能有效地保护自己的合法权益。随着房地产买卖纠纷的日益增多，人们越来越意识到请律师参与到购房过程中的重要性。

如何聘请律师代办购房事务呢？作为购房者，以下几方面可供参考。

选择房地产专业律师事务所和律师。聘请律师代办购房事务，不仅要求所聘请的律师要谙熟房地产法律知识，还需对当前的房地产市场有较深的了解，这样才能在为购房者提供法律服务的同时，又能为当事人的购房投资提供有价值的投资分析。

律师早介入购房者早受益。许多购房者都希望聘请律师为自己的购房活动提供法律保障，但不清楚何时请律师好。有些购房者在签订认购合同或出现购房纠纷时才聘请律师，往往费时费力。从保护购房者合法权益的角度出发，律师介入越早，购房者的利益就越有保障。因此，购房者在有购房意向后应立即聘请律师代表购房事宜为妥。

签订委托代理合同。律师代理购房事务是基于委托人和律师或律师事务所协商一致而形成的委托代理关系。委托人与律师事务所协商签订的委托代理合同，是规定律师代理委托人办理具体法律事务的合同，它确定了律师事务所与委托人在代理该项法律事务过程中的权利义务关系。

委托人应出具授权委托书。由委托人单方出具的向代理律师授予代理权的授权委托书，是明确律师办理具体法律事

Green Apple Data Center

务代理权权限范围的法律文书，它是委托人实施授权行为的标志，是产生代理权的直接标志。

购房人与律师事务所签订单项委托代理合同，并出具授权委托书后，律师即可在授权范围内具体办理购房事宜了。

347．房屋交易后的第一件事是什么？

进行房屋交易之后，买卖双方要在自交易之日起 3 个月内到市房地产交易部门进行登记。

①为什么要办理登记？各地的《房地产登记条例》都有类似的规定，房地产权利人、法人或自然人通过各种方式合法取得的房屋所有权和土地使用权，在经过房地产登记，取得房地产权证后，才算真正拥有房屋所有权和土地使用权。否则，取得的产权不能受到法律的保护。

也就是说：假如一个购房者签订购房预售合同后，未办理登记备案手续，房地产公司将该套房屋再次预售给第二个购房者，而第二次预售办理登记备案手续的话，那么，根据上述规定，尽管可以追究开发商的违约责任，但第二个购房者将取得该套房屋的所有权。

②手续。买卖双方需要携带身份证原件、复印件或委托书、户口本、买卖协议两份（二手房的卖方还需持《房屋所有权证》）、购房付款发票原件和复印件、手续费。

双方登记之后，交易部门将依据有关的法规对房地产买卖行为进行审核（二手房提交价格评估报告），并向主管部门报批，待批准后再通知买卖双方办理过户手续。

房地产变更登记的申请经审核符合规定的，市房地局应当自变更登记申请之日起 30 日内作出准予登记的决定，核发

Green Apple Data Center

房地产权证书。

房地产其他权利登记。申请人应当提交房地产权证书及有关的申请登记文件。市房地局应当自受理登记申请之日起10日内作出准予登记或者不予登记的决定，准予登记的，出具登记证明；不予登记的，书面通知申请人。

在办理手续的过程中，有一项规定常被人忽略。那就是买卖双方必须亲自到场。万一不能亲自到场，代为办理的人要出具当事人有效的委托书，如果不能出具有效的委托书，任何代办人员都会遭到交易部门的拒绝，即使是当事人的亲属也不能例外。买卖双方要委托他人代办手续，应到房地产交易部门填写统一印制的委托书，也可以办理公证委托。

③办理房地产权利登记的权利人应具备哪些条件？主要有如下一些方面：

权利人自行办理房地产登记的，必须具有完全民事行为能力。即18周岁以上公民，或16周岁以上不满18周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，可自办房地产登记。

限制行为能力的人。10周负以上的未成年人、不能完全辨别自己行为的精神病人、无民事行为能力的人、不满10周岁的未成年人、不能辩论自发行为的精神病人，可由他们揽动定代理人即监护人代理登记,代理人应出具代理人证明。

单位房地产登记必须是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的法人组织。任何机关、企业、事业单位、社会团体若委托他人代理登记，应出具委托书。

Green Apple Data Center

348．谁是最终责任人？

买房是与房产代理商打交道，签合同的对象是住房发展商，投资商只是住房的投资者，很多购房者对此往往混淆不清。出了问题以底找谁？

房地产销售代理在我国尚属新鲜事物，相应的法规政策还不完善，加上在房产交易中代理商的活动具有短期行为特征（购房人认购房产，签订认购书，代理商的任务即可完成），很容易造成代理商为追求高销售额在广告上夸大其词。购房者不慎上当后，难免要追究责任，甚至打官司。在这种情况下一般购房者很难清楚找谁论理。

应该说，发展商有责任、有义务对所有的广告作最后把关，解决的过程中只涉及购买者和发展商。发展商是项目的最终责任者，消费者一定要清楚最后签合同付款的对象是发展商而非其他部门。

349．擅自变更设计向谁投诉？

根据规定，已经预售的商品房，房地产公司不得擅自变更其建筑设计，确需变更的，应当在征得预购人同意并报规划管理部门审核批准后，与购房者订立预售合同的变更协议。

未征得预购人同意，擅自变更建筑设计的，预购者有权解除预售合同，并由房地产公司承担违约责任。

擅自变更设计，购房者可向市或区、县城市的规划管理部门投诉。

350．《房屋认购书》究竟有无法律效力？

《房屋认购书》不同于《预售合同》、《房屋买卖合同》等，没有详尽的条款，仅仅确定买卖双方的意向，但并非没

Green Apple Data Center

有法律效力。

根据上海市高级人民法院于 1998 年 9 月 16 日印发的司法解释等 55 条的有关规定：“当事人在签订正式的房地产买卖、租赁等合同前，又订立《意向书》、《预订书》等的，如确系双方真实意思表示，权利义务内容不违反现行法律、法规的该《意向书》、《预订书》等对双方均有约事力”。购房者签订《房屋认购书》与签订正式合同同样须谨慎。

①要确认房产的资质。《预售合同》有夫范文本，但《房屋认购书》条款较简单，有些房产商可能利用《认购书》中未必要写明《预售许可证》等资质情况，来规避法律，购房者不可忽视这一点。

②要具体基本生效条款。尽管并没有明确的法律规定，但《认购书》中必须写明那些条款。从法律原则上讲，既然是有约束力的意向书，至少对双方达成一致的基本内容尤其是达成意向的房屋位置、面积、单价、总价等必须有明确的规定，否则《认购书》没有产生效事实基础。

③内容要合法。形式上虽无限制规定，双方可以就违约责任等达成一致意见，但这些意见都必须在合法的前提下达成，定金、违约金的约定同样不可超出法律法规限定的范围。

351．对房产中介人有什么规定？

对中介服务机构中的专业人员进行资格认证是国际上通行的作法。

我国《房地产管理法》第 58 条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。因此，房地产价格评估人员必须经房地产行政主管部门对其专业技能、职业道德和从业情

Green Apple Data Center

况进行客观的考核,经批准发给房地产价格评估资格证书后,才能持证上岗承担评估工作。非房地产价格评估人员是没有资格进行房地产价格评估的,即使有些人违反规定对某些房地产进行了评估,这种评估也是无效的。

房地产价格评估人员包括房地产估价师和房地产估价员。房地产估价师必须是经国家统一考试和执业资格认证,取得《房地产估价师执业资格证书》的人员。假如有一天需要进行房产评估,可以先要求看看评估人员的相关证件。

经考试合格并注册登记取得估价师资格的人员,享有下列权利。

有执行房地产估价业务的权利;

有在房地产估价报告上签字的权利;

有使用房地产估价师名称的权利。

同时应当履行下列义务。

遵守房地产评估法规、技术规范和规程;

保证保价结果的客观公正;

遵守行业管理规定和职业道德教育,不断提高业务水平;

为委托人保守商业秘密。

352.购房者何种情况下有权退房?

依据我国现行法律的有关规定和法律的一般原则,置业者的退房权可以分为以下几种情况。

①置业者与开发商签订的房屋销售合同无效,置业者有权退房。合同无效,当事人所期望的结果不会得到法律上的支持和保护,应恢复到签订合同之前的状态(导致合同无效的过错方应赔偿他方的经济损失,双方都有过错的,各自承

Green Apple Data Center

担相应的责任)。置业者与开发商订立的房屋销售合同被法院或者仲裁机构确认为无效后，置业者则有权退房，开发商应将购房款退还置业者。

在实际生活中，房屋销售合同无效，购房者有权退房的主要有以下两种情况。

一是开发商的项目开发违法,没有履行法律规定的手续，不具备完备的法律文件，因此违反法律的禁止性规定或者违反社会公共利益，导致合同无效。

依据国家《土地管理法》、《城市房地产管理法》及相关行政法规、地方法规的有关规定，开发商房屋，必须已经履行了法律所规定的有关手续，报请行政主管机关批准，取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、土地使用证、开工证、商品房销售许可证。房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书，尤其是开发商必须依法缴纳全部土地使用权出让金取得土地使用权证书。否则，由于其违反法律的禁止性规定，侵犯国家及社会公共利益，合同无效。

二是开发商采取欺骗手段，诱使置业者与其订立房屋销售合同，合同无效。

开发商故意告知置业者虚假情况，如竣工日期、装修规格及质量标准等，或者故意隐瞒真实情况（如其所开发的项目属于非法)，可以认定为欺诈行为，合同无效。

开发商故意告知置业者虚假情况主要发生在商品售房行为中，其目的是吸引置业者，以便抢占市场，弥补资金不足。常见的是开发商利用宣传材料或媒体，对房屋的特定事项或其他相关情况（公共设施、自然环境、文化环境等）进行不

Green Apple Data Center

实或夸大的宣传。

如果这些商业吹嘘具有清楚、明白的质量标准或实质内容，如“小区内商场、学校、医院等公共设施齐全”、“三分之一公共绿地面积”、“意大利进口材料高档装修”等，而实际情况并非如此，即构成欺诈，如无实质内容，如“理想居所”、“置业首选旺地”、“升值潜力巨大”等则不构成欺诈。

②置业者与开发商订立的合同有失公平，可以请求法院予以撤销，要求退房。从房地产购销双方的经济地位来看，置业者明显处于弱者的境况。开发商往往利用其优势和置业者的毫无经验，与置业者签订双方权利、义务明显不公平的合同。

例如，某开发商与置业者订立的房屋预售合同规定，置业者应按规定的日期分期付款，逾期款付，经开发商书面催告 10 日后,仍未付款即视为违约,所有已缴楼价款不予退还，开发商有权终止合同，并可将房屋另售他人；而对开发商的逾期交房却规定了种种详而不漏的免责事由。

从这些条款中可以看出合同双方的权利、义务明显不对等，有失公平。对于此种合同，置业者可以在订立合同之日起一年内，请求法院予以撤消，法院判令予以撤销的，双方应恢复到订立合同之前的状态，即置业者有权退房，开发商应返还置业者所缴付的楼款和定金及其利息。

③开发商根本违约，置业者有权解除合同，并追究开发商的责任。依据合同法的一般理论，开发商根本违约，置业者有权解除合同，予以退房并追究开发商的违约责任，主要有以下三种情况。

Green Apple Data Center

①逾期交房超过一定期限。合同中一般都有规定，开发商应于约定的时间交付房屋，逾期超过一定期限，仍未交付的，置业者有权解除合同，予在退房，并要求返还楼价款及利息，双倍返还定金，赔偿损失。

当然置业者也可以不解除合同，只追究开发商的违约责任，对此置业者有选择权。如果开发商逾期交房没有超过合同规定的期限，置业者则不能解除合同，予以退房，只能请求开发商承担逾期交房的违约责任。

②房屋质量不符合合同约定的标准，不能修复或者经修复仍不能得到约定的质量标准，置业者有权退房。房屋质量不符合合同约定的标准，主要表现是室内装修不符合约定的材质、规格、布局、结构等，若经修复能免符合约定的，置业者不能退房；如不能修复，或者经修复仍不能符合规定的，则置业者有权解除合同，予以退房，要求开发商返还楼价款及利息，双倍返还定金，并要求开发商赔偿其他损失。

有的合同中没有约定房屋质量的具体标准，那么，对此事项的认定原则是：是否符合居住、使用的条件，若该房屋不符合居住、使用的条件，开发商即构成根本违约，置业者有权退房，并追究开发商的违约责任。

③由于开发商的过错，置业者不能依约取得房屋所有权证书。开发商的此种根本违约在房屋预售合同履行过程中表现得较为明显。但无论是预售还是现房交易，若由于开发商方面的原因，使置业者不能依法取得房屋所有权证书，则开发商构成根本违约，置业者有权解除合同，并要求开发商承担违约责任。

Green Apple Data Center

353．购房如何买保险？

当人们用半生甚至是一生的积蓄购买了一套住房，且费尽心机进行装修后，这一巨额房产一旦遇到天灾人祸，怎样可以挽回损失？有资料表明，目前不知怎样投保住房及对住房投保险种不熟悉的占 60%以上，自己主动投保的只占 20%左右。这说明了解住房投保，选择相关险种非常重要。

如果是借款买房，可投保城镇居民贷款保险。该险种的保险责任是因火灾、爆炸、暴风、暴雨、洪水、龙卷风及空中坠落物造成投保房屋损坏。保期自贷款次日零时起到借款还清之日止。按保险费率和保险金额，年保险费率为 1‰。

保险金额按购房合同的实际价值确定。另外，保险公司目前开办的住房保险还有住房抵押保证保险、购房贷款定期人寿保险等。由于住房保险开办时间不长，因此在一些城市抵押保证保险还处于暂停阶段，但作为投保人还可以选择其他贷款住房保险。

如果已经购买住房，可以选择反保城镇居民家庭财产保险。该险种把房屋、室内装饰财产列为特约承保财产，可以普通险、长效险两种形式承保。

还可选择城镇住房定额保险，该险种的保险责任，一是火灾、爆炸；二是暴风、暴雨、雷电、洪水、海啸、龙卷风造成的保险房屋倒塌、墙壁同一处的里外裂缝；三是为防止灾害蔓延、减少投保财产损失而采取的必要措施所造成的物质损耗。其保险期限由投保人选定，普通保险期为 1 年，长效险保期为 5 年，期满后退还全部储金。该险种每份 2 万元，购买多份可合并计算保险金额。

Green Apple Data Center

签订保单订，被保险人姓名、保险财产地址必须逐一写清楚。若保险财产数量增减、地址变更或被保险人变动，应及时通知保险公司，办理更改手续。发生灾害事故时应尽力抢救，保护好现场，并在 24 小时内通知保险公司。申请赔偿时，应提供保险单和损失清单等有关证明。

354．买房遇到纠纷怎么办？

经济时代，经济纠纷在所难免。面对房地产纠纷，根据我国的司法实践，依据主体的不同，解决问题方式途径也不同。一般有行政复议、协商、调解、仲裁、诉讼等。当然，不管采取何种方式，当事人双方最好还是能够在互相理解的基础上协商解决。确实无法解决的，再通过有关部门裁决。

①行政复议。在房地产的买卖过户过程中，依主体的不同分为政府地产管理部门、房地产开发商和其他房地产的买受人。政府房地产管理部门负责对房地产买卖行使批准、登记并颁发产权证的职能。由于双方在此一民事法律关系中所处地位不同，一边是管理者，一边是被管理者，对于政府房地产管理部门无正当鬲拒绝行使职权或超越职权的纠纷，购房者可以向该行政管理部门的上级管理部门提起行政诉讼。

②协商、调解、仲裁、诉讼。在同房地产开发商进行交易的过程中，双方各处于合同的一方，在解决购房者同房地产开发商之间的纠纷大体分为以下几种方式。

通过协商谈判，就纠纷达成一致意见。即当事人行使自己的合法处分权，在法律规定许可的前提下互谅互让，协商解决纠纷。由双方就导致纠纷的原因提出解决方案，双方签订补充协议，这处解决问题的方式缓和，能为大多数购房者

Green Apple Data Center

及开发商所接受。

通过仲裁方式解决问题。仲裁是指房地产纠纷双方当事人依据他们在事先、事后达成的协议，自愿将其争议提交给双方同意的仲裁机构，由该仲裁机构依据有关法律和事实作出裁决以解决争议的一种方式。这种方式在购房契约中已有明示，由房地产买卖双方自行选择。

但根据我国法律规定，合同双方当事人在合同中，可以选择通过仲裁或诉讼其中一种来解决纠纷，就不能再通过另一种方式解决纠纷。如果在合同中选择不明确，则认定选择法院解决。

通过仲裁方式解决问题程序较为复杂，但由于仲裁委员会均为资深人士组成，故能很好作出公正裁决。又因仲裁机构没有执行权，所有具有法律效力的仲裁书需要执行时，必须由当事人到房地产所在地的法院申请执行，由法院确认后执行。

③通过诉讼程序。诉讼是指房地产纠纷当事人体育活动向人民法院提出诉讼，由人民法院依据有关法律和事实作出调解、判决来解决争议的一种方式，是一种较为激烈的方式。

在进入诉讼程序后，仍可由人民法院主持进行调解，在双方意见分歧较大，达不成一致意见的情况下，人民法院会对双方的争议作出判决，双方对判决不服的，可以自接到判决之日起 15 日内向上一级人民法院提出上诉，如在法定时间内不提出上诉的，判决生效。

当事人双方必须履行判决，如一方拒不履行判决的，另一方有权向作出判决的人民法院申请强制执行。

Green Apple Data Center

③如何选择解决方式。解决房地产纠纷的途径和方式很多，房地产纠纷当事人有选择解决纠纷的途径和方式的权利。选择了不同的方式，相应的法律效力也不相同。

依据当事人处分权原则，协商调解方式有一定的法律效力，该调解协商后达成的补充协议，可以要求人民法院确认其所具有法律效力。但协商和调解这两种解决形式通常不具有强制力，双方如对协调调解结果不满，仍可以要求有关机关依法审理，再予确认。

仲裁和诉讼方式就不同了，其所做的裁决书和判决书是由仲裁机关和人民法院严格依照法定程序和法律规定确认的，对当事人具有法律约束力。

355．如何办理产权证？

合同也签了，钱也交了，房就算初步买下来了，下一步就该活产权证的事了。

产权证不能不办。这是个名分的问题。根据 1998 年 1 月 1 日起实行的《城市房屋权属登记管理办法》（建设部第 57 号令）第三条的解释，房屋权属登记，是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及上述权利产生的抵押权、典权等房屋各项权利进行登记，并依法权归属关系的行为。第五条则明确了房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一哈法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律保护。因此，没有产权证，不做产权登记，从法律上讲，就算交了钱，房也不是购房者的。未办理产权转移现状变更的房屋其所有权不受国家法律保护，自然无法进行买卖、租赁、交换、赠与、析产和调换。

Green Apple Data Center

一到办理房屋权属登记时，大家一举手一投足都慎之又慎，再加上发证涉及几个部门的工作，需要一定的工作周期，会牵扯消费者很大精力，所以大家经常会把办理产权证看得重之又重，难之又难。实际上，办理产权证很简单。

①何时去办产权证。房屋买卖当事人签订的商品房预、出售合同或房屋买卖合同依法生效后 30 日内双方应到房地产登记管理部门办理房地产权证。只需卖方同意、买方未付清房价款也可办理产权过户手续，申请房产证。

②产权证办理的基本程序。①买卖房屋双方当事人在房屋买卖合同签订后的 30 日内持房屋权属证书（卖方提供）、当事人合法证明向房地产管理部门提出申请并申报成交价格；房地产管理部门对有关文件审查，在接到申请之日起 30 内作出准予登记、暂缓登记、不予登记的决定并书面通知当事人；房地产管理部门核实申报的成交价格，并根据需要对买卖的房地产进行现场查看评估；房地产买卖双方当事人按规定交纳有关税费；由房地产管理部门核发过户单；买方凭过户单，依照《中华人民共和国房地产管理法》领取产权证。

③办理产权证的必备文件。购房合同；身份证明文件、图章；营业执照（单位购房）；当事人如不能亲自来办事，可以出具书面委托书委托他人代办。如当事人外地的还需出具公证委托书，同时受委托人需带身份证明文件及图章。

④办理产权登记时应交纳的费用。登记费。收费标准按每建筑平方米 0.3 元。房屋所有权证公本费，收费标准按每证 4 元。印花税。按每件 5 元。

产权证的规格。根据权威部门的建议，1998 年建设部统

Green Apple Data Center

一设计、监制、由中国人民银行北京印钞厂独家制新的房屋产权证。新的房屋产权证所有材料为进口护照面料，封面为红色，印有国徽。同页为粉红色印钞纸，采用护照和钞票的印刷工艺，增加了防伪功能，规范了发证机关和用印。

356．买房如何请律师？

文先生相中市区一处小区项目并想签订认购书，提出先看看协议，售楼方答复应先交定金才能签约。一周后，文先生准备签约，却发现契约早已填好，开发商自制的补充协议也附在主契约之后，售楼小姐解释说这是公司委托律师制作的统一契约和补充协议，所有购房者都是这样签。文先生草草看了一遍，也没悟出什么来，干脆一签了事。

可真到了交房时间，开发商一直没有通知入住，延迟交付后不但没有承担违约责任，甚至还没办理入住手续就开始收取物管理费。文先生找开发商交涉，开发商出示公开信及律师函各一份进行解释，说明免费及依约收费原因。

此时，文先生才后悔不迭。由于一般人缺乏房地产知识和法律知识，对合同文本缺乏推敲，即使看了合同，对其中的条款也难以全面、透彻地理解，发现不了实质问题。

对于文先生，刘先生就幸运多了。刘先生通过广告看中了郊区一住宅楼项目，到现场查看发现，项目属于二期，已接近完工，一期已安排入住。销售单位向刘先生出示了立项、开工、建设等手续，表明手续一应俱全。刘先生觉得价位、地段都不可多得，便决定认购并交了定金 5000 元。因为是采取一次性付款方式，刘先生心里总有些不踏实，就请了个律师来参谋一下。

Green Apple Data Center

律师经过多方调查，对项目的来由、现状进行了深入了解，发现售楼方将原先是县房管局核发的早已作废的销售证进行了伪造，而现在所开发的项目实际是原住宅合作立项的康居楼项目，土地也未出让。更为严重的是，该项目没有开发单位，只有所谓投资商从事项目销售。由此可见该项目是严重违规的，售楼方的售楼行为采取欺诈办法直接侵犯购房者的合法权益，如不采取果断措施，后果将不堪设想。

通过律师的交涉，售楼方解释了开发程序的欠缺，提出可以考虑用分期付款的方式来解决。但在律师的强烈要求下，售楼方退还了定金，仅收取 500 元所谓劳务费。刘先生感慨地说："没想到，表面看来毫无破绽的事，经律师这么一查，问题这么大，幸亏找了律师。"

由于购房全过程有较强的政策性、法律性，对于普通百姓来讲这些是比较生疏的，但房地产专业律师熟知房屋销售过程中有可能出现的欺诈手段并能提供防范方法。实际操作中，极个别售楼者用名不符实的手段甚至人为伪造证件欺骗购房者，例如用 A 区手续买 B 区房，用甲公司手续卖乙公司房，以及通过复印等篡改伪造有关文件。

专业律师根据产品房开发基本程序及商品房销售必备的手续对销售行为的合法性进行审查，因此可免去购房过程中的许多烦恼，又可避免日后不必要的诉讼。总之，有专业律师在场，购房人会感到心里在踏实，购房也会变得顺心、安心、高效。

对于请律师，人们一般有两种心态，一种是盲目相仿售楼小姐的空中承诺，或是认为没什么大不了的事，没必要律

Green Apple Data Center

师；另一种是认为请律师行花不少钱，划不来。

一般而言，律师办理代理购房法律事务是根据客户欲购物业的价款确定收费额度，律师费用一般由律师代理费、律师办案费构成。

办案费包括：交通费、误餐费、调查费。如办案费在三五百元之内，可采取律师包干方式一次性支付，至于律师费有的是按百分比收费，有的是按件收费，或是综合两者进行收费，客户可按照有利于己的方式进行选择。

Green Apple Data Center

附 录

商品房实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度的规定

第一条 为加强商品住宅质量管理，确保商品住宅售后服务质量和水平，维护商品住宅消费者的合法权。制定本规定。

第二条 本规定适用于房地产开发企业出售的商品停宅。

第三条 房地产开发企业在向用户交付销售的新建商品住宅时，必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》可以作为商品房购销合同的补充约定。

第四条 《住宅质量保证书》是房地产开发企业对销售的商品承担质量法律文件，房地产开发企业应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。

商品住宅售出后，委手物业管理公司等单位维修的，应在《住宅质量保证书》中明示所委托的单位。

第五条 《住宅质量保证书》应当包括以下内容：

1.工程质量监督部门核验的质量等级；

2.地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修；

3.正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期：

屋面防水 3 年；

墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏 1 年；

Green Apple Data Center

墙面、顶棚抹灰层脱落 1 年；

地面空鼓开裂、大面积起砂 1 年；

门窗翘裂、五金件损坏 1 年；

管道堵塞 2 个月；

供热、供冷系统和设备 1 个采暖期或供冷期；

卫生洁具 1 年；

灯具、电器开关 6 个月；

其他部位、部件的保修期限，由房地产开发企业与用户自行约定。

4.用户报修的单位，答复和处理的时限。

第六条 住宅保修期从开发企业将竣工验收的住宅将付用户使用之日起计算，保修期限不应低于本规定第五条规定的期限。房地产开发企业可以延长保修期。

国家对住宅工程质量保修期另有规定的，保修期限按照国家规定执行。

第七条 房地产开发企业向用户交付商品住宅时,应当有交付验收手续，并由用户对住宅设备、设施的正常运行答字认可。用户验收后自行添置、改动的设施、设备，由用户自行承担维修责任。

第八条 《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：

1.开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位；

2.结构类型；

Green Apple Data Center

3.装修、装饰注意事项；

4.上水、下水、电、燃气、热力、通讯、消防等设施配置的说明；

5.有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；

6.门、窗类型，使用注意事项；

7.配电负荷；

8.承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明；

9.其他需说明的问题。

第九条 住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

第十条 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》应在住宅交付用户的同时提供给用户。

第十一条 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》以购买者购买的套（幢）发放。每套（幢）住宅应附有各自的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第十二条 房地产开发企业在《住宅使用说明书》中对住户合理使用住宅应有提示。因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题，开发企业不承担保修责任；因住户使用不当或擅自改动结构，造成房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任。

第十三条 其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照本规定执行。

第十四条 本规定由建设部负责解释。

第十五条 本规定从 1998 年 9 月 1 日起实施。

Green Apple Data Center

北京市住房资金管理中心个人住房担保委托贷款办法

（97）京房资中心字第 041 号

第一章　总则

第一条 为推动全市住房制度改革，逐步建立政策性住房信贷体系，支持城镇居民购买（含建造、大修，下同）自住房，规范个人住房委托贷款管理，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国担保法》、《国务院办公厅转发＜国务院住房制度改革领导小组关于加强住房公积金管理意见＞的通知》、《贷款通则》、《北京市住房公积金制度实施办法》、《北京市房地产抵押管理办法》及有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称个人住房担保委托贷款（以下简称贷款）是指由北京市住房资金管理中心及所属分中心运用房改资金，委托银行向购买自住住房的住房公积金交存入和离退休职工发放的贷款，并由借款人或第三人提供财产抵押加第三人保证担保、财产抵押但保加购房综合保险、财产质押担保或连带责任保证担保。

第三条 本办法中的有关各方：

委托人：北京市住房资金管理中心及所属分中心；

受托人：受托承办房改金融业务的银行；

借款人：向委托人申请贷款的个人；

保险人：承保购房综合险或房屋财产险的保险公司；

Green Apple Data Center

抵押人：为贷款提供抵押但保的借款人或第三人；

抵押权人：受托人；

出质人：为贷款提供质押担保的供款人或第三人；

质权人：受托人；

保证人：为贷款提供保证担保的第三人。

第二章　贷款对象和条件

第四条　贷款对象。在本市购买自住住房，同时在北京市住房资金管理中心系统交存在住房公积金的住户公积金交存入和汇交单位的离退休职工。

第五条　贷款条件。借款人需具备下列条件：

一、具有北京市城镇常住户口或有效居留身份；

二、具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力；

三、具有购买住房的合同或有关证明文件；

四、提供委托人同意的担保方式；

五、符合委托人规定的其他条件。

第三章　贷款额度、期限、利率

第六条　贷款额度。每笔贷款额度不超过所购住房评估价值的 70%，同时不超过北京市住房资金管理中心定期公布的最高贷款额。

第七条　贷款期限。贷款期限由委托人和借款人商定，最长不得超过 25 年。

第八条　贷款利率。贷款利率按照国家规定住户公积金计息利率的基础上加规定利差。借款人按月分期还款。贷款期间遇住房公积金利息利率调整，贷款利率相应调整。

Green Apple Data Center

第四章　贷款程序

第九条 贷款程序

一、申请

借款人到委托人处填报借款申请表，并提供以下材料：

1.本人户口本、身份证或其他有效居留证明；

2.购房合同或意向书等有关证明文件；

3.借款人所在单位同意贷款的信函；

4.委托人要求提供的其他材料。

二、初审

委托人对申请进行初审，初审内容包括：

1.核验借款人申请表；

2.核定贷款额度和期限；

3.确定贷款担保方式。

三、调查

委托人初审合格后，受托人对贷款进行调查，并提出调查意见。调查内容包括：

1.购房行为是否合法；

2.抵押物或质押物是否符合要求；

3.收入情况，是否具有偿还本息的能力；

4.有保证人的，保证人的意愿以及是否具有保证资格。

其中，需进行抵押物审核评估的，由北京市住房资金管理中心认定的评估机构对抵押物进行审核评估，并出具报告送受托人。

四、审批和签订委托合同

委托人根据受托人提出的调查意见，对贷款进行审批，

Green Apple Data Center

审批同意，委托人与受托人签订委托合同，然后由委托人签发委托贷款通知单。

五、签订借款合同

根据委托合同，受托人与借款人签订借款合同及相关合同。

1.采取抵押加保证担保的，须订立抵押合同和保证合同；

2.采取抵押担保同时购买购房综合保险的须订立抵押合同和保险合同；

3.采取质押担保的，须订立质押合同；

4.采取连带责任保证担保的，须订立连带责任保证合同。

以所购买住房为抵押物但未办妥《房屋所有权证》的，在订立抵押合同前签订《房屋所有权证收押合同》。抵押合同或质押合同订立后，需要登记的，依法办理抵押物或质押物的登记。

六、划拨贷款

借款合同生效后，委托人将资金划入贷款基金户，再由受托人按借款合同拨付。

第五章　贷款的偿还与收回

第十条 贷款的偿还。借款人的每月还款额不低于家庭月收入的15%（包括住房公积金中个人交存的部分）。

一、等额均还方式

贷款期限内每月均以相等的偿还额足额归还借款本金和利息。计算公式如下：

$R=P\times I(1+I)^{N}/[(1+I)^{N}-1]$

其中：

Green Apple Data Center

R——每月还款额；

P——借款额；

I——贷款月利率；

N——按月计算的贷款期限。

二、等比递增偿还方式

贷款期限内，逐年按同一比例递增偿还额，但每年年内各月均以相等的偿还满足额归还贷款本金和利息。计算公式如下：

$M_1=(1/12)\times P\times(1+I)^N(D-I)/[(1+D)^N-(1+I)^N]$

$M_n=M_1(1+D)^{n-1}$

其中：M1——第一年月偿还额；

P——借款额；

I——贷款年利率；

N——贷款期限（年）；

D——等比年递增率；

n——还款期间某一年；

Mn——第 n 年月还款额。

第十一条 由借款人每月现金偿还。还款期内，借款人可支用本人和配偶住房公积金账户内的住房公积金用于还贷，也可由受托人与借款人所在单位依据贷款合同签订委托代办协议书，由借款人所在单位每月从借款人工资中代扣并交还委托人。

第十二条 借款人可提前偿还全部贷款本息。

一、借款人应在预定提前还款日一个月前，书面通知一

Green Apple Data Center

经发出，即不可撤销；

二、贷款人提前偿还全部贷款本息，受托人按原期限利率和实际贷款的期限计算利息。

第十三条 在还款期限内，借款人未按合同约定的时间偿还贷款本息的，在接到受托人发出的催交通知书后，必须立即补付欠交的贷款本息及逾期罚息。逾期罚息，以逾期额为基数，每逾期一天，计收万分之十四。

第六章 贷款抵押

第十四条 作为贷款抵押物的财产，应当符合《中华人民共和国担保法》第三十四条和第三十七条的规定。抵押物的具体范围由北京市住房资金管理中心规定。

第十五条 借款人以所购自住住房作为贷款抵押物的，必须将住房价值全额用于借款抵押。

第十六条 以房地产作为抵押物的，抵押人和抵押权人应当签订书面抵押合同，并到房地产政管理部门办理抵押登记。抵押合同的有关内容按《中华人民共和国担保法》第三十九条规定执行。

第十七条 对设定的抵押物，并随时接受抵押权人的监督检查。

第十八条 对设定的抵押物，未经抵押权人同意，抵押人不得擅自处分。

第十九条 抵押合同至借款人还清个人全部贷款本息时终止。抵押合同终止后，抵押权人应按合同的约定，解除设定的抵押权。以房地产作为抵押物的，解除抵押权时，应到房地产行政管理部门办理抵押注销登记手续。在抵押期间，

Green Apple Data Center

对设定的抵押物如造成损坏、遗失，由过错方承担责任并负责赔偿。

第七章　贷款质押

第二十条 本办法所指质押为权利质押。采取押担保的，出质人和质权人必须签订书面质押合同，《中华人民共和国担保法》规定需要办理登记的，应办理登记手续。质押合同的有关内容，应按照《中华人民共和国担保法》第六十五条的规定执行，生效日按第七十六条至第七十九条的规定执行。质押合同至借款人还清全部贷款本息时终止。

第二十一条 权利出质后，在质押期届满之前，质权人不得擅自处分。质押期间，权利凭证如造成损坏、遗失，由过错方承担责任并负责赔偿。

第八章　借款保证

第二十二条 采取抵押加第三人保证担保的贷款，当借款人未按期偿还贷款本息，处分抵押物所得仍不能还清全部贷款本息、罚息及费用时，不足部分由保证人负责偿还。保证人须与受托人以书面形式订立保证合同。

第二十三条 采取连带责任保证担保的，当借款人没有履行借款合同时，由保证人履行借款人的还款义务。

第二十四条 借款人采取抵押加第三人保证担保和采取第三人连带责任担保的，在保证人发生变更或撤销等情况时，借寺人需提供新的担保并办理有关手续。

第九章　保险

第二十五条 采取抵押担保加购买购房综合保险的，在贷款期间，保险单正本由受托人保管。借款人在承保范围内无

Green Apple Data Center

法偿还贷款本息时，由保险公司负责偿还。

第二十六条 以房产作为抵押的，借款人需要合同签订前购买房屋保险或委托受托人购买房屋保险。抵押期内，保险单正本由受托人保管。购买购房综合保险的不再另行购买房屋保险。

第二十七条 以房产作为抵押的，抵押期内，借款人不得以任何理由中断或撤销保险。

第十章 借款合同的变更和终止

第二十八条 借款合同需要变更的，必须经委托人、受托人、借款人及有关各方协商同意，并依法签订变更合同。

第二十九条 借款人死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力，其财产继承人、监护人或受遗赠人签订新的借款合同并办理有关手续。

第三十条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，抵押物或质押物返还抵押或出质人，借款合同终止。

第十一章 抵押物和质押物的处分

第三十一条 出现下列情况之一的，抵押权人或质权人有权对部分或全部抵押物或质押物进行处分，直至偿还全部债务：

一、贷款人违反本办法之条款；

二、贷款人连续六次款按借款合同规定的时间还本付息或贷款到期逾期六个月仍未还清全部贷款本息、罚息及费用；借款人在还款期限内宣告失踪或丧失民事行为能力后无继承人、受遗赠人或监护人，或其继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同之条款；

Green Apple Data Center

三、借款人中断购买房屋保险六个月。

第三十二条 抵押物属于房地产的,抵押权人处分抵押物的方式和办法按《中华人民共和国担保法》及《北京市房地产抵押管理办法》等法律、法规、规定执行。抵押权人或质权人处分其他类型抵押物或质押物的方式和办法按《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规定执行。

第三十三条 处分抵押物或质押物所得扣除税费后,首先偿还贷款本息及相差费用,剩余部分退还抵押人或出质人。抵押物属以标准价购得的房屋时,处分所得高于届时标准价部分,须退还原售房单位。处分抵押物所得不足以偿还贷款本息的,受托人有权向借款人或其保证人追索未偿还部分;处分质押物所得不足以偿还贷款本息的,受托人有权向借款人追索未偿还部分。

第十二章 其他

第三十四条 借款合同发生纠纷时,借贷双方应及时协商解决,协商不成的,任何一方均可向人民法院起诉。

第三十五条 借款人有下列情形之一的,受托人按《贷款通则》的有关夫定,对借款人追究违约责任。

一、借款人不按期归还贷款本息的;

二、借款人提供虚假文件或资料,已经或可能造成借款损失的;

三、未经委托人和受托人同意,借款人将设定抵押权或质权财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押。

第十三章 附则

第三十六条 借款合同进行公证的,发生的公证费用由要

Green Apple Data Center

求公证的当事人负担。

第三十七条 本办法由北京市住房资金管理中心负责解释。

中国建设银行北京市分行二手房抵押贷款试行办法

第一章 总则

第一条 为促进北京市房地产二级市场的发展，支持北京市城镇居民购买二手房，规范二手房抵押贷款管理，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国担保法》、中国人民银行《贷款通则》、《中国建设银行个人住房贷款办法》、《北京市已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》以及《北京市房屋买卖管理暂行规定》等有关法律、法规，特制定本办法。

第二条 本办法所称二手房抵押贷款是指中国建设银行北京市分行运用信贷资金向在房地产二级市场购买自用住房，因自有资金不足向银行申请贷款，并以所购住房作抵押的购房人发放的贷款。

第三条 本办法中的二手房系指已由北京市房屋土地管理局颁发房屋所有权的有效证件，可在房地产二级市场流通，买房人具有完全处置权利的房屋。

第四条 本办法适用于中国建设银行北京市分行所属各经办支行（以下简称贷款银行）发放的二手房抵押贷款。

第二章 贷款对象和条件

第五条 贷款对象。凡年满 18 周岁至 65 周岁，具有完全

Green Apple Data Center

民事行为能力且具有北京市城镇居民常住户口或北京市有有效居留权的居民。

第六条 贷款条件。借款人申请贷款时必须具备以下条件：

1.有合法、有效的居留身份；

2.有稳定的经济收入，信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；

3.所购房屋的产权明晰，符合法律、法规规定的可进入房地产二级市场流通的条件；

4.有购买住房的合同或协议；

5.同意以所购房屋及其权益作为抵押物；

6.提出借款申请时，有不低于购房价款 30%的自有资金；

7.贷款银行规定的其他条件。

第三章 贷款额度、期限和利率

第七条 贷款额度。贷款额度最高不得超过所购房屋评估价值的 70%。

第八条 贷款期限。贷款期限最长不超过 20 年。

第九条 贷款利率按照中国人民银行规定的个人住户贷款利率执行。

第四章 贷款程序

第十条 借款人申请二手房抵押贷款应填写贷款申请表，并向借款银行提交下列资料：

一、贷款人（购房人）须提供如下资料：

1.身份证明(居民身份证、户口簿或其他有效居留证件)；

2．经济收入证明；

Green Apple Data Center

3．有购买住房的合同或协议；

4．同意以所购房作抵押的证明；

5．有不低于购房价款30%的自有资金；

6．借款银行要求提供的其他文件或材料。

二、售房人须提供如下资料：

1．售房人（含共有人）身份证明及复印件；

2．房屋共有权人同意出售的书面文件；

3．所购房屋的房屋所有权有效证件及复印件；

4．如房屋出租，须提供承租户同意出售的证明文件；

5．保证所售房屋符合上市出售条件的证明。

第十一条 借款银行对借款人和售房人送交的资料的真实性、合法性、合夫性及借款人的资信进行审查，负责组织对交易房屋进行房价评估，所评估价值作为贷款银行确定贷款额度的依据。

第十二条 贷款银行应在正式受理贷款申请之日起15个工作日内对借款人的借款申请进行审批并对借款人给予是否贷款的答复。对符合贷款条件的借款申请人，贷款银行应签发《贷款承诺书》，通知借款人办妥房屋所有权转让和变更登记手续后，到我行办理贷款手续；如果采限阶段性担保方式，应通知借款人到我行开户、购买保险；对不符合贷款条件的，贷款银行退还借款人和售房人送交的资料。

第十三条 贷款银行与借款人签订《借款合同》，如果采取阶段性担保方式的，应由贷款银行、借款人、保证人三方签订《借款合同》。

第十四条 房屋买卖双方办理房屋所有权转让和变更登

Green Apple Data Center

记手续，并将过户后的房屋所有权证送交贷款银行办理抵押登记手续，在借款人未还清本息前，贷款银行负责收押《房屋他项权证》。

第五章　借款使用和偿还

第十五条 贷款合同生效，贷款银行根据借款人的委托将全部贷款资金划入售房人在贷款银行开立的存款账户。

第十六条 贷款采取按月均还的办法，先还息后还本。贷款期限在一年以内的实行到期一次偿还本息。

按月均还指贷款期限内借款人每月以相等的额度偿还贷款本金和利息。

计算公式：

月均还款额＝贷款本金×［贷款月利率（1+贷款月利率）N］/［(1+贷款月利率）N－1］（N＝按月计算的贷款期限）。借款人可委托贷款银行按月从指定账户扣收贷款本息，直至全部还清贷款本息。

第十七条 在贷款期限内，经贷款银行同意后，借款人可提前归还部分贷款本金或全部贷款本息，此前已计收的贷款利息不再调整。

第十八条 借款人出现《借款合同》中约定的违约事项时，贷款银行有权向借款人发出《提前还款通知书》。借款人仍未履行偿还借款义务时，贷款银行有权按约定向借款人发出《行使抵押权通知书》，按法定程序处置抵押物，提前收回全部贷款。

第六章　贷款抵押、保险

第十九条 借款人必须把所购房屋所有权有效证件交贷

Green Apple Data Center

款银行统一向房屋登记机关办理房屋的抵押登记手续，并将《房屋他项权证》交贷款银行收押。

第二十条 借款人对设定抵押的房屋在抵押期间必须妥善保定，负责维修、保养、保证房屋完好无损的责任，并随时接受贷款银行的监督检查。对设定抵押的房屋在抵押期届满之前，借款人未经贷款银行同意，不得擅自将抵押房屋进行拆迁、再次抵押、出租、转让、变卖和赠与等处分行为。

第二十一条 借款人须购买抵押房屋的财产保险，投保金额不得低于抵押房屋的评估价格，投保期限不得短于贷款期限。

第二十二条 办理二手房抵押贷款涉及的房地产评估费、律师服务费、抵押登记费、保险费、合同公证费等有关费用均由贷款人承担支付。

第七章 违约处置

第二十三条 发生下列情况之一，均为贷款人违约：

一、借款合同到期，借款人未按合同约定清偿全部贷款本息；连续两个月不履行还款义务；

二、擅自改变贷款用途，挪用借款；

三、借款合同履行期间，借款人未按约定的分期还款计划归还贷款本息；

四、未经贷款银行同意将设定抵押权的房屋进行拆迁、出租、变卖、转让、赠与或重复抵押；

五、借款人拒绝或阻碍借款银行对贷款使用情况和抵押物使用情况实施监督检查；

六、借款人提供虚假的、非法的文件、材料，已经或可

Green Apple Data Center

能造成贷款损失；

七、借款人与他方签订有损贷款行使权益的合同或协议；

八、抵押物因意外毁损不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求落实新的担保；

九、借款人在合同履行期间死亡、失踪或丧失民事行为能力后，无法定继承人或受遗赠人，或其法定继承人、受遗赠人、监护人拒绝履行借款合同；

十、借款人在合同履行期间中断或撤销保险；

十一、借款人违反本办法和借款合同规定的其他行为；

第二十四条 借款人违约时，贷款银行根据违约性质、程度、金额采用下列一种或数种债权保护处理：

一、限期纠正违约行为；

二、提前收回借款人部分或全部贷款；

三、从借款人账户中扣收，偿还全部贷款本息；

四、按规定处以罚息；

五、处置抵押物清偿贷款；

六、采取法律手段追偿本息。

第八章 附则

第二十五条 本办法未尽事宜按个人住房贷款的有关规定执行。

第二十六条 本办法由中国建设银行北京市分行解释，自公布之日起执行。

Green Apple Data Center