

中外
艺术
精粹

主编／李乡文

家居

THE DISTILLATION ART OF
CHINA AND FOREIGN COUNTRIES



吉林音像出版社
吉林文史出版社

家

居

主
编：李乡文

吉林音像出版社

吉林文史出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中外艺术精粹/李楠等主编—长春: 吉林文史出版社
2006. 2

ISBN 7-80702-248-5

I. 文… II. 李… III. 文艺—经典—系列 IV.. J. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 080173 号

中外艺术精粹

责任编辑 于 泓

出版发行 吉林音像出版社

吉林文史出版社

印 刷 北京市楠萍印刷有限公司

开 本 850×1168 1/32

印 张 358

字 数 120 千字

版 次 2006 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

印 数 1/5000 册

书 号 ISBN 7-80702-248-5/J·30

总 定 价 1490.00 元

如图书有印装质量问题, 请与承印工厂联系。

目录

购 房	1
装修、布置	29
家具、维护、除虫小窍门	114
家居除蚊虫灭鼠	139
家具日杂用品	142
家电使用小窍门	147
钟表的使用、保养	179
玻璃品的清洗和加工	183



购 房

购房要理性

1. 要买完整产权，不能轻视完整产权的重要性，要办好合法产权证。
2. 不能盲目听信开发商的宣传，让一些片面信息误导自己的决策。
3. 掌握合同签约的有关知识，要对购房合同文本反复推敲，千万不能相信卖方的口头承诺。
4. 必要时请有关专家咨询购房知识。

简单检房常识

选房时，要细心观察室内墙壁、顶面、地面、门窗等是否基本平直。一般 100 厘米误差值应小于 2 厘米，房间尺寸基本都在 500 厘米以内（即误差值小于 1 厘米），门窗应该无误差。





购房避免上当小窍门

购房必须慎重从事，目前房屋销售市场尚未规范化，因此购房需要十分小心，如果想避免购房不上当，首先要看好卖方是否五证俱全，例如（北京市）：

北京市计委立项批复证；

建设工程规划许可证；

国有土地使用证；

建设工程开工许可证；

北京市商品房销售许可证。

具有这五证，才可以考虑购房，其他城市或地区也都有相似规定，购房前，一定要了解清楚。

住房有困难可申请廉租房

国家住建部《城镇廉租住房管理办法》已出台。城镇常住居民可申请廉价的普通住房，但必须是家庭收入最低无力购房的入。您可以向您所在的区县房地产管理行政主管部门提出申请，按照住房困难的程度和登记顺序等条件，经综合平衡后轮候配给，这是政府对人民生活关心的一项举措，也是解决城镇常住居民最低收入家庭住房困难的主要途径。





购房怎样请律师

目前房屋销售市场不规范，即使五证俱全，销售房屋手续复杂、程序多多，特别是事业成功人士，时间非常紧张，购房又是外行的情况下，最好请位熟悉法律的律师同往，这样售楼人员不会乱侃、乱要价，使您在买楼时不用劳神，而且价位合理手续完备。花一点钱请律师买房，好处很多，既省时又放心。

如何聘律师，何时请律师：

首先要请专业的房地产律师。因为他对房地产市场有比较深的了解。可以为购房人提供法律服务和价值分析。律师介入越早好处越多，购房人的利益越有保障。签订委托代理协议出具授权委托书。购房人应与律师签订委托代理协议（包括委托人姓名、律师姓名、具体委托事项、委托代理权限、律师费的支付及双方其他权利义务等）

其次购房人向律师出具授权委托书（包括委托人姓名、住址、律师姓名、律师代理权限、代理期限等），之后，律师依法尽职责为购买人办理具体的购房事宜。





限制房不能买

下列房屋的买卖要受到限制（国家规定），不能购买。

1. 违章，违法建筑的房屋不能买卖；
2. 房屋使用权不能买卖；
3. 房屋产权有纠纷或产权不明确的房屋不能买卖；
4. 著名建筑或文物古迹等保护房屋不能买卖；
5. 国家需要征用或已确定为拆迁范围的房屋，禁止买卖；
6. 享有国家或单位补贴廉价购买或集资建造的房屋有一定的限制，一般也不能买，以避免麻烦；
7. 单位擅自购买的城市私房；
8. 教堂、寺庙和庵堂等宗教建筑。



中
外



精
粹

多层楼选择方法

对于高层住宅应选哪层最好？再也不能用老观点选择哪一套，多层楼房每层有每层的独特之处，得从各方面因素综合考虑一下。

从底层说起，它的特点是房价比较便宜，出入方便。但采光和卫生差一些。中层相对干燥，景观好，但价格较高。高层安静，视野开阔，但电梯出人多受限制；顶层价格低廉，但夏天比较热，视野模糊，有时还会漏水。





购房要亲自选购

现在售房广告多种多样，商家为了掀起人们购房热潮，会谎报实情，说欲买从速，还剩下最后几套了，其实也没卖出几套；有的还会说我们楼价最低，其实此楼的朝向、楼层是最差的一套，也许您会想“差就差点吧，反正能省点儿钱”。卖楼介绍楼房时明明离市区很远，他会说离得很近；明明离景点特别远，他还会说“风景优美”；明明是破砖烂瓦的一个大工地，却说是“绿色环保环境”。所以，购房就必须了解清楚，积累一些自己的胆略和智谋。所以购房亲自考察是必不可少的，别听广告的胡乱吹侃，选择有诚信的房地产公司的房子，才可以放心购买。



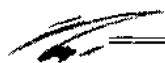
买期房的小窍门

家

期房价格低，但有一定的风险，购买时要谨慎，有很多购买期房的人下定金时，开始听销售人员说得天花乱坠，什么都很好；可到交房时，却马上变成了和我们想象的大不一样了。不是面积不够，就是所用建筑材料变样了，不是公用地变小了，就是车位由“免费”变购买了，结果不但引起纠纷，而且买房买来了气生，“买的没有卖的精”，所以买期房要十分注意一些问题：1. 开发商的信誉，实力和对物业管理的承诺；2. 购房者资金千万别一次性投入；3. 购期房要选好时机；4. 注意周围环境，并核实

居





之后，才可谨慎购房。

购期房避风险的小窍门

1. 不要被开发商精心选取的这个园、那个苑而迷惑，就当它是1号房、2号房，千万别被误导以为是某某花园就真是某花园，那就可能被弄错。

2. 会辨外观图您得将漂亮的外观图看清楚，是实景图还是效果图，千万别将效果图当成实景图，那是电脑拟制的，别当真。否则，您会失望的。

3. 户型图对购房人比较有吸引力，但是千万不要被它迷住，最好亲自去看看，因为有的户型图比例明显不当，感觉上会比实测中空旷得多。

4. 购房人要看清价格，应弄明白是均价还是起价，还要弄明白是美元还是人民币。部分外销房是以美元标价的，要看清价格。如果是起价，是楼盘房屋的最低价格，而实际价格，会因楼层、户型、朝向以及施工进度而增长。

5. 优惠只是一种促销手段，目前房地产广告中都登有项目的优势与优惠。却从来看不到该项目的弱势与弱项。不要被这些优惠之类的方式而心动，那一点点优惠对于购房款来说只是一个零头，小心为宜，不要把老本栽进去。

6. 资质证号很重要如果广告中没有资质证号，如“京房市内证字第××号”，只说保证产权您可别买，授予产权是一种政府行为，开发商是没有什么“保证”一说的。





7. 仔细看按揭，算算是否合算。

购房人根据自己的经济状况选择付款方式，很多广告中都会标明按揭哪家银行、多少年、几成，您向专家咨询一下贷款政策和知识，然后仔细算算，哪种方法合算。

8. 别忘记广告中有绿化、物业、保安、热水等许多承诺。如果现房，应亲自查看，如果是期房则别信广告之词、无凭无据，您在签合同时，还真别忘了这些内容。

购买二手房要注意哪些

很多工薪阶层想要购买二手房，因为二手房价格便宜一些，还可以承受得了。但是二手房上市情况比较复杂，如果不了解情况，不小心会给自己惹出麻烦。所以，购买二手房时，应要求卖主出示产权证书、身份证件、资格证件及其它证件。产权证件包括：房屋所有权证和土地所有权证，身份证明包括：身份证、工作证和户口簿。

购买二手房，买主除了看卖主出示的有关证件外，还应该向有关房产管理部门查验产权的来源和产权记录，包括房主、档案文号、登记日期、成交价格等。

还需要查验房屋有无债务。买主还应该了解二手房有无抵押，房屋有否被法院查封。还要了解是否是房改房，因为房改房是职工以标准价买的，应在补交房价后才能获得产权。





申请住房补助应找谁

由于某些地区机关职工住房实行货币分配制度，住房补贴的对象是无房或住房未达到规定标准的职工，按经济适用房价格或市场价格购买住房时，可按规定向所在单位申请住房补贴。

现在买公房一律成本价

房改办、物价局、房地局关于1999年向职工出售公有住宅楼房的价格及有关政策的通知中规定，从1999年1月1日起，出售公有住宅楼房取消标准化，一律实行成本价。新建楼房的成本价为每建筑平方米1485元。

中
外
精
粹

房改住房、早购为宜

北京市职工购买公有住宅楼房管理办法规定：职工第一次购买公有住宅楼房，免征契税，自住期间免征房产税、土地使用税。在房改售房过程中，职工购房越早，得到的优惠建多，职工购房越晚，优惠就越少，充分体现了房改政策规定的不让早购房者吃亏的原则。





买房要注意什么

1. 房屋的质量

了解施工单位的资格是否符合国家有关标准、规范。通过质量验收、质量监督机构的核验和综合验收是否达标。国家按照商品住宅性能评定方法和标准将住宅划分为由低至高 1A (A)、2A (AA)、3A (AAA) 三级, 其中 3A 最好。

2. 开发商的实力和信誉

开发商必须符合资质等级的要求, 住宅的开发建设符合国家的法律、法规和技术, 经济规定以及房地产建设程序的规定。

3. 合同签订

房地产商应向购房者出示: “五证”, 此外提供《商品住宅质量保证书》、《商品住宅使用说明书》购房人要谨慎签订订金条款, 并明确合同条款所涉及的各项内容。

选择好户型的标准

1. 各房间的比例尺度适宜。例如 120 平方米的房屋, 两个厅加在一起为 30-40 平方米, 两个卫生间, 大卧室 18 平方米, 小卧室 12 平方米, 这样搭配才合理。

2. 平面空间布局合理, 结构区分符合人的生活轨迹, 起居室是活动中心, 要位于一个房型的中心, 靠近门户, 同时与其它室





联系密切。

3. 户型增大，各功能面积也应相应放大，进行多空间设计。

购房别忘记问“电”

购房时每个环节都照顾到，如果有一个小的环节没照顾到都会出现一些麻烦，所以购房前，别忘了问问住宅配电情况：

1. 住宅电路负荷：您应选择设计负荷在5kw以上，电表容量为40A的新住宅。

2. 室内分支回路数量：您最好选择有5个回路以上的新居。

3. 住宅线路导线材质及截面：按国家规定住宅照明和插座铜线截面使用2.5平方毫米，电表前铜线截面应选择10平方毫米，而空调等大功率家用电器的铜导线截面至少应在4平方毫米。导线材质应为铜导线。

10

中
外
精
粹

六种你可选择的住房

1. 经济适用房：这类商品房，其价格、面积相对适中，成本低于其他商品房。

2. 安居房：这类住房是面向广大中低收入家庭的非盈利性住房。如果你原来居住面积人均未达到当地标准，购买这类房时房价还会低于成本。有使用权和部分产权。

3. 微利房：这是获取微利的普通商品房。这类房绝大多数修





在城市郊区，其环境及交通均不太理想。但质量好，房型也好。

4. 解困房：这类住房成本低，设计适用，对部分费用国家作了减免，价格也比较优惠。除有一部分使用权外，还有一部分产权。

5. 小型住房：一般是在 50 平方米左右，格局适中。该类住房设施齐全、价格低。

6. 小康型住房：此类住房是实施国家重大科技产业工程 2000 年小康型住宅产业项目。它通过提高科技含量大幅度改善住宅功能和质量，许多设施、标准和规范为住宅小区提供了新的思路范本，此类住房代表了未来大众化住宅的方向。

省钱购房法

11

不要在开发商刚将房屋建好出售时去，应在一个小区或几幢住宅售量已达到 80% 或 85% 时去，这时去买房一般可少 1 万元左右，有的甚至还能少几万元。

家

居

购房应三思而后行

1. 从购房的用途考虑房屋的位置。居住、商用等都在选择范围，这就要求你要有眼光，即前瞻性。

2. 不要完全相信广告宣传，要实地观察、考察。

3. 不动声色，深入了解。可找周围的居民、建筑工人等





局外人、局内人了解该房的有关情况，以利于你客观地权衡利弊。

选购房屋十要素

1. 看结构，主要看房屋设计是否合理、周全及实用。
2. 审墙面，墙面要平整，应无龟裂、渗水现象。如果有刚刚刷上的涂料或贴上的新墙纸，应该考虑是否是掩盖水迹。
3. 看周边，有无污染，通风、采光、排气管所对的方向等是否有问题。
4. 看天花板、门、水台、墙角接位等，了解做工是否精细。
5. 楼梯设计是否合理、照明是否良好。
6. 室内的插座设计是否合理、数量是否够以后使用。
7. 看厨房、厕所中水、电、气管线设计是否合理。
8. 访邻居，了解此处的交通、安全、孩子上学、平时买菜等情况。
9. 晚上看房，可了解晚上该房屋周围的噪声、照明及安全。
10. 雨天看房，可了解房屋是否漏水、渗水及窗户、阳台是否进水。





哪些面积属于你

如果是单独住房，应是该住户周边墙体的中心线所包围的面积加上该住户的阳台面积。（封闭阳台按投影算全面积，露天阳台算一半面积。）如果是公用面积共用，则应按该户独用面积在全幢各户的和所占的比例分摊后求得。

防交房面积误差

签订房屋预售合同时，应在条款上多下功夫。比如：

1. 买卖双方可以约定暂测面积与实测面积误差在正负3%以内的，双方不再结算，超出部分要约定一个面定平方米数，在这个固定的平方米内，买方须按房屋售价进行结算，若超出这一固定的平方米，则买方有权决定是否仍购买该房产。

2. 出现买方拒绝购买房产的情况时，买方的行为将不面此构成违约，并且可以把这一情况视为买方免责的理由，也可以把这一情况视为解约的原因。只有在契约中有了详尽的规定，才能避免纠纷的出现。

