

家庭装修流程的完整介绍

常见装修问题的预防与解决 实用的陷阱规避 详细的质量验收过程……

将复杂的家庭装修流程简单化 一书在手 菜鸟装修不求人



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



菜 与 装饰 修

秘籍

理想·宅编辑部 组编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

相对于一般关于家装流程的书，本书的特点在于：舍去不重要的内容，重点针对家庭装修的几个重要环节进行详细的阐述。通过这些深入的介绍，让业主可以参考其中的每一个阶段，避免不必要的麻烦。

图书在版编目（CIP）数据

菜鸟装修秘籍 / 理想·宅编辑部组编. — 北京 :
机械工业出版社, 2013.10
ISBN 978-7-111-44240-0

I. ①菜… II. ①理… III. ①住宅-室内装修-基本知识 IV. ①TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 233939 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)
策划编辑: 张大勇 责任编辑: 张大勇
封面设计: 骁毅文化 责任印刷: 乔宇
北京汇林印务有限公司印刷
2014 年 4 月第 1 版第 1 次印刷
170mm × 240mm · 9.5 印张 · 173 千字
标准书号: ISBN 978-7-111-44240-0
定价: 29.80 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
电话服务 网络服务

社服务中心: (010) 88361066 教材网: <http://www.cmpedu.com>
销售一部: (010) 68326294 机工官网: <http://www.cmpbook.com>
销售二部: (010) 88379649 机工官博: <http://weibo.com/cmp1952>
读者购书热线: (010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

Foreword

前言

房子的装修对一个家庭来说，变得越来越重要，然而对于一个从未装修过的菜鸟来说，却是一项艰巨的工程。

房屋装修，是一个较专业、有很多细节需要考虑的工程。如果装修过程中只跟着工人或进度走，就会完全处于被动局面。其实，只要了解装修的整个过程，抓住重点，就可以轻轻松松地进行装修。

本书针对于普通装修的业主，以一条清晰完整的装修流程为主线，全面讲解装修过程中所需要的各方面知识。包含如何进行房屋验收，如何编制家庭装修预算，如何挑选材料，以及后期如何监理和出现问题的处理方法等。

本书是针对不大熟悉装修行业的业主，以便其在装修的每个阶段作出合理的控制，避免不必要的麻烦或纰漏。本书讲述的方式是针对性地解析关键环节，并不追求大而全，而是希望业主了解不同阶段所需要的装修知识。本书是为没有装修经验的业主所做的一个实用的参考手册。限于作者自身的水平，在编写过程中难免会出现纰漏，希望大家提出宝贵意见。

参与本书编写的有：穆佳宏、胡鹏、王刚、李金龙、林艳云、王永军、郝鹏、赵强、黄肖、张建、许静、邓毅丰、王茜、刘娟、王兵、徐慧、张娟、赵丹、于庆涛、赵迎春、孙盼、于久华等。

contents

目录

前言

第一章 房屋验收要注重细节

1

一、房屋验收流程

1

二、房屋验收方法

1

三、准备验收资料

2

四、收房注意事项

3

五、装修基本程序

6

六、相关手续及办理装修贷款

9

第二章 合理制订预算规划

12

一、了解市场行情

12

二、设计方案至关重要

12

三、对装修公司的大致了解

14

四、装修预算的概念

17

第三章 合同签订要谨慎小心

23

一、家装合同的注意事项

23

二、合同中的陷阱

23

第四章 装修风格自己做主

27

一、现代装修的理念

27

二、家居风格的分类与选择

29

第五章 功能空间的合理规划

38

一、家居空间布局设计

38



二、玄关	38
三、客厅	39
四、卧室	42
五、书房	45
六、厨房	47
七、餐厅	51
八、储物间	52
九、卫生间	53
十、阳台、露台	55
十一、走道楼梯	56

第六章 精打细算选材料 59

一、装饰材料的了解	59
二、绿色环保的材料	60
三、装饰石材	64
四、陶瓷墙地砖	66
五、装饰板材	68
六、装饰壁纸	78
七、装饰墙布	79
八、窗帘布艺	80
九、装饰地毯	82
十、塑钢门窗	86
十一、装饰玻璃	87
十二、装饰涂料	93
十三、装饰五金	99
十四、装饰灯具	103
十五、卫生洁具	105

第七章 全面了解装修施工 111

一、吊顶及隔墙施工	111
二、防水层施工	119

三、贴砖施工	120
四、开关、插座及灯具安装	123
五、玻璃安装	124
六、壁柜、吊柜及固定家具安装	124
七、窗帘盒、杆安装	125
八、门窗安装	126
九、抹灰面刷乳胶漆施工	127
十、油漆施工	128
十一、卫生洁具安装	131
十二、整体橱柜安装	132

第八章 装修质量如何检验 **133**

一、抹灰施工如何验收	133
二、墙面砖施工如何验收	134
三、壁纸裱糊与软包如何验收	136
四、地面砖施工如何验收	137
五、吊顶施工如何验收	138
六、隔断墙施工如何验收	139
七、饰面板施工如何验收	140
八、涂料施工如何验收	141
九、门窗安装施工如何验收	142
十、实木地板铺装施工如何验收	143
十一、强化复合地板铺装施工如何验收	144
十二、防水施工如何验收	145
十三、水、电施工如何验收	146

» 第一章 房屋验收要注重细节

验收房子是买房过程中最重要的一步，所以在头脑中要有一定的法律意识。收房有一定的流程和注意事项，以下是应该着重注意的。

一、房屋验收流程

1. 核验业主材料。
2. 业主领取《竣工验收备案表》、《房屋土地测绘技术报告书》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并由开发商加以说明。《竣工验收备案表》、《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》必须为原件而不是复印件。
3. 业主领取钥匙并签署《住宅钥匙收到书》。
4. 业主做综合验收。
5. 业主就验收中存在的问题提出咨询、改进意见或解决方案。
6. 开发商与业主协商并达成书面协议。
7. 根据协议内容解决交房中存在的问题，无法在 15 日之内解决的，双方应当就解决方案及期限达成书面协议。
8. 业主签署《入住交接单》。

二、房屋验收方法

1. 电

在施工验收房屋时要检测每个房间是否电路通畅，打开每个房间的白炽灯泡看它们是否都正常。每个房间内的插座千万不能忘记，现在市场上有卖简易的试电笔，可以用试电笔来测试每个插座是否都有电。如果没有试电笔可以用土办法，用手机充电器或是电吹风都能测试出来（图 1-1）。

2. 水

在毛坯房中，卫生间、厨房都有安装好的水管线，但大多都没有水龙头。排水系统的检验可以接一桶水，分别灌进排水管道中，看排水有没有堵塞的现象，如果听见咕咚咕咚的排水声则说明排水通畅。卫生间的地面应该是做好防水的，但在验

房时因条件限制无法做闭水试验，所以要在装修之前让装修公司做，24小时之后看是否有漏水。

3. 通风系统

通风系统是在验房时容易被忽视的大问题。烟道、排风道都是容易为以后日常生活留下隐患的地方。在烟道、通风口中用手电检查是否存有建筑垃圾。用纸卷点燃后灭火冒烟，放在厨房烟道口下方10cm处，如果烟上升到烟道口立即拐弯吸走则说明通风良好。卫生间的吊顶下应留有通风口，如果留在吊顶上面，应查看是否方便拆装，同时用冒烟的方法测一下通风是否良好。对于管道燃气，应先测试一下报警装置是否灵敏，后期安装整体橱柜后，再想维修就很困难了。

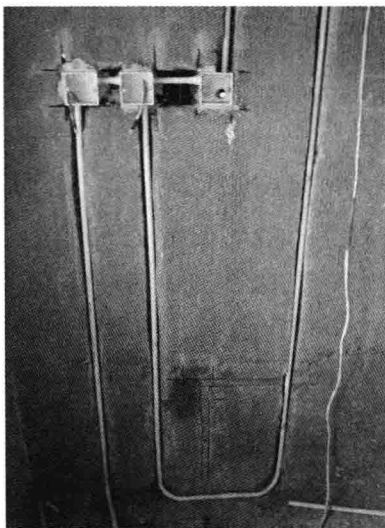


图 1-1

4. 门窗

门也是容易被遗忘的地方，因为业主打开门后最关心的是房屋的墙面、地面和各种设备设施，这样是万万不可取的。现在住宅安装的都是防盗门，打开门后要仔细观察并用手去触碰门的表面，看它是否平整，有没有划痕或被撞击过的地方，再目测看门框正不正，因为门框不正会直接影响到日后的使用，更应该来回地试试锁具看是否能正常开启、关闭，遇到问题要及时向开发商反映进行更换（图 1-2）。

5. 墙面、地面

在毛坯房的验收中，墙面、地面是面积最大最关键的地方（图 1-3）。要检查所有房间的墙面、地面是否平整，厨房、卫生间的墙面是否有空鼓的地方。如果墙面不平整会为日后的装修带来不小的麻烦，地面不够平整也会对以后铺砖或铺地板造成影响。卫生间和厨房的墙面如若有空鼓的地方，日后装修在贴上瓷砖后容易造成脱落。墙面是否有空鼓的现象，可以用小锤子敲打来测试，通过敲打时发出的声音来判断。

三、准备验收资料

- （1）《交房通知书》和《收楼须知》（原件）。
- （2）业主身份证原件和复印件 2 份。



图 1-2

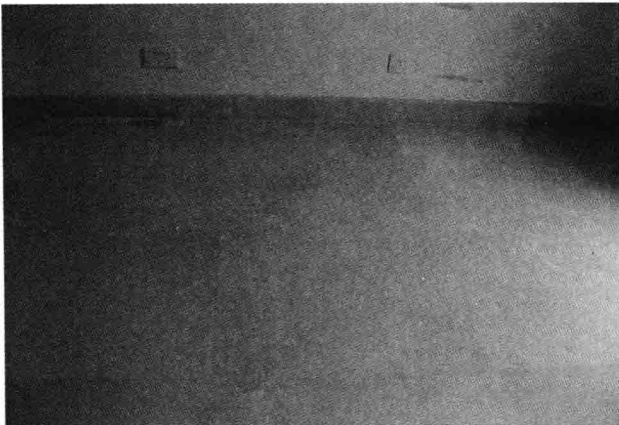


图 1-3

- (3) 家庭成员身份证原件、复印件各 1 份。
- (4) 业主及家庭成员每人 1 寸照 2 张。
- (5) 《购房合同》原件、已缴款项的收据原件。
- (6) 未缴的购房款和物业管理应缴的款项。
- (7) 卷尺：用来测量房高。
- (8) 手电：检查房屋角落是否渗漏。
- (9) 堵下水材料：封堵下水管道。
- (10) 《住宅质量保证书》。
- (11) 《住宅使用说明书》。
- (12) 《保修卡》和《住户手册》。
- (13) 《竣工验收备案表》。
- (14) 面积实测表。
- (15) 管线分布竣工图（水、强电、弱电、结构）——可带走。
- (16) 要求解释物业管理费用：何时起，何时止，并索取票据。
- (17) 索取房屋面积的相关资料（设计图），要求解释公摊面积的具体内容及面积大小，看与合同是否一致。
- (18) 钥匙：楼层、进户门、信箱、水表、电表箱等钥匙要齐全。

四、收房注意事项

1. 收房流程不合理

开发商总是要求业主先补齐房款（面积涨水）、缴纳公共维修基金（房屋总额

的2%)和契税(房屋总额的1.5%)、缴纳一年的物业服务费和产权代办费等费用,然后方可以办理入住手续,领取房屋钥匙和相关资料,然后才能验收房屋,如果房屋有问题再交物业慢慢维修。

事实上,在业主支付了全部房款的前提下,开发商应无条件向业主交付符合合同约定的房屋,否则应视为开发商违约,如果开发商拒不交房,应承担逾期交房的责任。无论是依据法律的规定和大部分购房合同的约定,缴纳公共维修基金、契税等费用均不能作为开发商交付房屋的前提。

在交付以前,业主有权先验收房屋,发现有质量问题,开发商应限期维修,由此导致业主逾期入住的,开发商应承担违约责任。

2. 收房不应以缴纳各项不应缴纳的费用为前提

收房以缴纳各项不应缴纳的费用(公共维修基金和契税、产权代办费等费用)为前提,开发商单方为业主收房设置了义务。而依据法律规定,契税、公共维修基金业主必须在办理产权证书时向税务部门和小区办缴纳,至于产权代办费,业主完全有权选择自行办理产权证,开发商无权强行向业主收取该笔费用。因此,开发商无权在入住时向业主收取契税、公共维修基金和产权代办费等超出法律规定之外的费用。如开发商以此为由拒绝向业主交付房屋的,由此引发的延期交房等法律责任应由开发商承担。

3. 购房签约时细化条款

在此提醒业主,由于房地产开发环节的复杂性,项目延期交房极为普遍,因此签订购房合同时,关于此方面的条款如入住时间、违约处罚等务求详尽、严谨。

业主买房时尤其是买期房时,一定要考虑到合同面积与实际面积可能出现误差这样的问题,并在签订合同时以附加条款加以防范。签订合同时应明确约定公摊的具体项目。合同约定面积与产权登记面积发生误差时的处理方式(如规定:合同中未约定处理方式的,面积误差比绝对值超出3%时,购房人有权退房)。

4. 收房时必须仔细查看的文件

在正常交房过程中,业主应该查看以下文件:

第一是房产开发商必须已经取得《建筑工程竣工备案表》,这是国家强制要求的。

第二是“两书”——《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,这是城乡与住宅建设部《商品房销售管理办法》中要求的,交房时开发商都应提供。

第三是开发商已取得国家认可的专业测绘单位对面积的实测数据,看是否与购房合同中约定面积的有出入,如有问题尽早解决。



5. 应对收房陷阱

陷阱一：收房时限

开发商约定的收房时限一般为收房通知书寄出 30 天内。按照有关规定，如果业主在约定时间内没有到指定地点办理相关手续，则一般视为开发商已将该房交付业主使用，业主应从通知单的最后期限之日起承担所有购房风险责任及税费。收房通知书一般以挂号信方式寄出。

应对：业主在购房时切记要写清楚邮寄地址（一定要容易接收并能保障亲自签收的地点），如合同约定的收房期恰遇上业主外出不在家，可通过电话或亲友咨询开发商相应处理办法。如有特殊情况不能如期到场的，可以书面形式委托亲友、律师帮忙，也可及时与开发商联系，商议另行约定时间，并以书面形式确认。

陷阱二：证件不齐要交房

“三书一证一表”（即《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《建筑工程质量认定书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《竣工验收备案表》）不齐全、特别是没有《建筑工程质量认定书》与《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》是不符合交房条件的。某些开发商为尽快回笼资金等原因，在证件不齐全情况下急于交楼，会造成很多问题。

应对：遇到这种情况，业主可选择不收房，如果确实被要求收，也要在相关文件，如《住户验房交接表》、《验房记录表》等相关文件中写明“未见《××××表》”等字样并妥善保留好相关文件副本。

陷阱三：先签文件后验房

先验房后交费、签文件的收房程序是较合理的，但开发商大多数采取先交钱填表、签文件，再验房的流程，目的是让业主先签了收房认可书，等发现房屋质量问题时业主后悔已经来不及了。

应对：针对这种陷阱，业主在签订购房合同时就应该将先验房再收房作为附加条款写在合同里，不验房就不收房。当初合同未有约定，开发商要求一定要先签文件，则可采取变通方法，在每份文件中注明“房内情况未看”、“屋内情况未明”或“未验房”等文字，验房时如出现什么情况，也可灵活处理。

陷阱四：疲劳战

开发商典型的做法为先办手续再验房，并将办理换发票、发表、交费、入住登记等各种手续地方特意安排在不同的地方，有的甚至是在同一时间里通知较多的业主收房，造成业主为办手续东奔西跑，排了这队排那队的现象，让业主未进自家门已经筋疲力尽，恨不得早点结束，不再有耐心仔细地验查所购买的房屋，更没精力

就房屋出现的问题与开发商交涉。这样，对于开发商来说，最关键的验房一关便轻松过去。而业主疲惫之余，往往也吃了暗亏。

应对：应对这种伎俩的方法是被收房现场的人山人海吓住。最好与开发商另约时间；如没法再约时间，可采取“人多好办事”的战术，请来多位亲朋好友一起亲临现场，大家分工合作、分头排队，发现的问题自然会更多些，既便捷又不影响验收。

陷阱五：灰尘满积

清洁明净一般较讨好人，因此大多数开发商交房时都会提前将屋内打扫干净，以博取印象分。但也有开发商例外，有意或无意地在地板、窗台等地方留下一层尘土。可别小看这层土，往往裂缝、漏水渍、砖面不齐等问题就全在这层土底下了。因为这层土，业主可能忽略了好多质量问题。

应对：扫去尘土，往地面冲水，一方面冲去脏物，看清地板质量，另一方面也可检查地板的平整状态及排水情况。

陷阱六：大事化小

无论在验房时发现了什么问题，陪同验房的人员第一句话总会说：“这没什么，小问题，我们到时候让工人整一整就可以了。”还直拍胸口让业主放心，无需写进验收文件里。

其实这又是开发商的一个陷阱，将房屋的一些毛病如墙地砖破裂、漏水，甚至是房屋结构性等问题故意说得无足轻重，让外行的业主麻痹大意，又以“私人感情”动之以情，目的就是不要将缺陷写进验收文件里。如果这样轻易地收了房，到时候小问题极有可能因无人管而变成大问题。

应对：不管陪同人员如何口舌如簧，如何信誓旦旦，如何套交情，业主都要坚持原则，只要发现问题，不管大小，都要在相关文件或表格中记录下来，如楼盘没准备《验收记录表》，则要自备纸笔，将有关问题一一记录，并写清自己的意见，再与开发商交涉。

五、装修基本程序

拿到新房钥匙后，检查设施完备就可以开始装修了，装饰装修一般分为三个阶段：前期装备、装饰装修和后期配饰。

1. 前期准备

(1) 装修意识。向有装修经历的亲友、邻居、同事咨询，学习装修经验，避

免装修过程中出现问题。尤其是相关的材料价格、工人劳务价格及市场流行趋势等，这些资料是书本无法提供的，而口头阐述也只能作为参考意见，独立自主的装修意识是成功装修必要的前提条件。

(2) 制订方案。对所拥有的房屋结构要仔细了解，丈量一下实际面积并绘制详细的结构图。绘制房屋平面图及装修拆改方案图，估算装修总额（包括材料的价格和人工费用），向装修设计师提供大致的装修思路，并列举提供需要摆放的物品清单。从而制订方案，选择合适个人的消费档次，如高档、中档、低档等。

(3) 装修费用。对装修资金预先准备，针对于普通大众，装修的总费用应为房屋价格的 10 ~ 20%。材料预算和费用分配以追求合理舒适为基础。

(4) 工期安排。工期安排应错开自己的工作时间，毕竟装修施工需要业主亲自过问各种具体事项。以普通三室两厅约 120m² 为例，在正常情况下，工期应在 45 ~ 50 天，如考虑其他因素，诸如更改、增加设计方案等，最多 60 天左右。

(5) 知识积累。业主个人及家庭成员应具备一定的专业知识，在居室装修前，最好能借阅或购置 2 ~ 3 本相关书籍，对专业知识要有一定的积累。

(6) 考察市场。对所在城市的装修市场进行全面考察，如时间有限可针对距住宅地较近的装饰市场考察，了解必要的装饰材料价格和周边装饰公司的经营方式。

一般由业主提供材料，包括：木芯板（大芯板）、胶合板、装饰板、墙地砖、地板、吊顶扣板等，在装修中鉴于对环保质量的控制，对这些材料需要详细了解，尤其是认证产品的有害物质含量及检测证书。对同种材料产品的价格要仔细比较，一般而言，地段较好的装修材料市场租金较高，则材料价格也相对较高。也可上网查询相应资料，不少综合网站都有装饰板块栏目，对特种装饰材料可电话咨询厂家，直接邮购。

2. 装修实施

不少业主直接寻求装饰公司协助，也有一部分业主因资金有限，选择熟人推荐的“马路游击队”（临时工）装修，对于后者，装修风险较大，应认真考察其装修流程。正规的装修公司应有一套完整的操作步骤，下面以装饰公司的标准流程为例：

(1) 广告宣传，业务咨询。公司政策宣传，设计流程解说，了解业主基本要求及提出取费方式。

(2) 测量房屋，商议洽谈。公司派出设计师及业务员测量施工现场，了解业主所提出的要求，商讨装饰装修细节等。

(3) 设计方案，预算报价。设计师提交初步方案，包括平面图及装饰装修预算等，并就初步方案与业主商议。

(4) 设计图样, 审定图样。达成基本意向后, 业主交纳部分定金, 设计师绘制后期施工图、节点大样图及效果图, 并就细节再次商定。

(5) 签订合同, 交付首款。认可设计方案及预算后, 装饰公司与业主签订合同, 业主须正式交纳首款, 一般为装饰工程全额的 40 ~ 50%。

(6) 现场说明, 施工交底。装饰公司安排施工事宜, 设计师、业主及施工员在施工现场集合, 就设计与施工事宜作最后的沟通。

(7) 人员到位, 材料进场。装饰公司的装饰材料和施工人员到达现场并邀业主验收审定。

(8) 施工进行, 分期付款。装饰施工开始, 基本操作程序为:

- 1) 改造工程, 基础构件改造。
- 2) 隐蔽工程施工, 水、电、气线路布设。
- 3) 瓷砖镶贴工程施工, 厨房、卫生间等处铺设墙地砖。
- 4) 木器工程施工, 定制家具及木质饰品, 铺设吊顶及地板龙骨架。
- 5) 油漆涂料工程施工, 家居装饰构件外部油漆及墙面乳胶漆喷涂。
- 6) 收尾工程, 水电洁具灯具安装, 木器外饰五金安装, 保洁维护。



图 1-4

7) 完工撤场, 竣工验收。

装饰公司完工后组织业主及物业公司监理验收, 装饰施工工程结算, 公司将工程资料存档备案。

(9) 售后服务, 维修保障。装饰公司提供保修单、注意事项、使用说明书及工程水电管线竣工图, 并对客户定期回访, 组织维修。

3. 后期配饰

“轻装修, 重装饰”是近年来流行的趋势, 前期装修花费较多, 都是固定物件, 很难更改, 而后期配饰则方便灵活, 可塑性较强(图 1-4)。

前期的创意设计 & 规划应考虑到后期的配饰陈设。如给餐厅酒柜、书房书柜、卧室衣柜留出必要的完整空间, 也可聘请配饰设计师进行指导规划, 并要求其在图样中标明装饰配件的陈设位置。

六、相关手续及办理装修贷款

(一) 相关手续

去物业公司办理装修手续, 具体包括以下内容:

- (1) 填写装修申请表。
- (2) 装修图样审查(某些别墅及高档公寓物业需要此步骤)。
- (3) 交纳物业装修押金。
- (4) 交纳装修管理费。
- (5) 提交装修公司资质文件(某些普通小区允许施工队施工, 可免本手续)。
- (6) 办理施工人员出入证。
- (7) 办理装修许可证(一般是一张纸, 物业公司盖章, 贴在家门上)。

不同的物业装修手续, 可能会有些差异, 普通房屋装修如手续齐全一般当场就可以办完, 别墅类房屋或者有特殊施工的房子(封阳台、建院子之类)可能因图样审查需要 1~3 天的时间才能批复。

(二) 装修贷款办理

近年来住房贷款热推动了装修贷款的发展, 在装修中所需的费用对于大多数业主而言不算少, 加上在购房中已付出大部分存款, 剩下的资金不多, 装修贷款成为部分家庭的选择。

1. 装修贷款的概念

- (1) 个人住房装修贷款是指银行向个人客户发放的用于装修自用住房的人民

币担保贷款。可用于支付家庭装修和维修工程的施工款、相关的装修材料款、厨卫设备款等。

(2) 个人住房装修贷款的对象为具有完全民事行为能力的自然人。

(3) 借款额度。借款人金额不低于人民币 5000 元（含 5000 元），最高额度贷款不超过人民币 15 万元（含 15 万元）。

(4) 贷款期限最短为半年，最长不超过 5 年（含 5 年）。

(5) 贷款利率按中国人民银行规定的同期贷款利率执行。

2. 装修贷款的流程

(1) 借款人应提供的资料。借款人填写《×××× 银行个人住房装修贷款申请书》，并提供如下资料：

1) 居民身份证（身份证、户口簿、军人证或其他的有效身份证件）等资料的原件和复印件。

2) 个人收入证明（单位出具的收入证明、工资单、纳税单、可用于还款的本行储蓄存单等）。

3) 与装修企业签订的《家庭装修工程合同》、《购买家庭装修材料合同》、《购买厨卫设备合同》，以及家庭装修预算书。

4) 装修企业的经营执照和资格证书复印件。

5) 抵押物、质押物及权利凭证清单的权属证明和有处分权人同意抵押、质押的证明；抵押物必须提交所有权或使用权证书、估价、保险文件；权利质押物还需提供权利凭证；保证人同意保证的文件。

6) 贷款银行要求的其他材料。

(2) 担保的方式与具体要求。借款人向银行申请个人住房装修贷款必须提供有效担保。担保可以采取抵押、质押、保证等方式。

借款人以自有财产或第三人自有财产进行抵押的，银行要与借款人或第三人签订《抵押合同》；抵押物必须评估，并办理抵押登记手续。

借款人以自己或者第三人的符合规定条件的权利凭证进行抵押的，银行要与借款人签订《质押合同》，可以质押的权利凭证包括：

1) 有价证券。包括政府债券、金融债券和 AAA 企业债券。

2) 银行出具的储蓄存单。

3) 银行认可的其他资产。

贷款期限不长于质押权利的到期期限。

借款人以担保的方式提供担保人，保证是连带责任的保证，银行要与保证人签订《保证合同》。保证人必须是法人、其他经济组织或公民。

未经贷款银行同意，抵押期间借款人（抵押人）不得将抵押物转让、出租、出售、馈赠或再抵押。抵押期间，借款人有维护、保养、保证抵押物完好无损的责任，