



FANG WU ZHI LIANG YU FANG WU ZHUANG XIU
CAO ZUO SHI WU

房屋质量与房屋装修 操作实务

梅新和 陈新城 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



- ☐ 我国对房屋质量验收标准作出了哪些具体规定？
- ☐ 我国对商品房质量提供了哪些法律保护？
- ☐ 购房者在查验房屋质量时，应当注意哪些事项？
- ☐ 业主在办理房屋入住手续前，如何查验房屋的质量问题？
- ☐ 房屋存在质量问题，业主可以通过哪些途径维护权益以及在维护权益过程中应当注意哪些事项？
- ☐ 业主在开始对房屋进行装修时，应当事先注意哪些问题？
- ☐ 业主在房屋装修的过程中，物业公司对房屋的装修管理有哪些规定？

图书在版编目(CIP)数据

房屋质量与房屋装修操作实务/梅新和,陈新城编著.
北京:法律出版社,2007.11

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7842 - 4

I. 房… II. ①梅…②陈… III. ①房地产—法规—
基本知识—中国②室内装修—法规—基本知识—中国
IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 159490 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/17 字数/379 千

版本/2008 年 1 月第 1 版

印次/2008 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7842 - 4

定价:32.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

为了便于读者更好地理解本书中的内容和避免不必要的误解,本书作者现就本书中的相关事项做出如下声明:

一、本书中所涉及的法律依据截止于2007年8月31日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007年8月31日后新颁布的法律、行政法规、规章、司法解释与本书中有关内容相冲突之处,应以新颁布的法律、法规、规章、司法解释为准。

二、本书的内容主要是根据适用于全国的现行法律、法规、司法解释和规章撰写而成,其中有些内容涉及到地方性法规内容,但本书中也可能未全面顾及到该地方的地方性法规的有关规定,敬请读者在阅读此书内容之时,同时也需要注意了解本地区最新颁布的地方性法规的有关规定。

三、本书中结论性意见均是依据现行法律、法规做出,但不等同于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和处理类似纠纷时做参考之用。

作者

2007年9月

作者简介

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。从事多年法律工作,先后担任多家公司常年法律顾问。在房地产和公共工程领域具有丰富的从业经验,曾多次参与办理了房地产项目的谈判及起草文件,处理房地产投资、融资、开发、出租、税务及物业管理方面的法律问题,协调与有关土地、房产管理部门的合作关系,房地产项目开发及转让,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,代办产权登记手续,公共工程的招标投标等与房地产相关的法律业务;并在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司企业处理应收账款或不良资产的处置,为公司企业提供资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

出版著作成果有:《房地产买卖租赁案例精析》、《物业管理案例精析》、《房屋拆迁安置案例精析》、《民事诉讼案例精析》、《合同纠纷案例精析》、《劳动纠纷案例精析》、《公民常用法律文书写作实例范本》等 18 余本法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业论文。

陈新城律师,毕业于吉林大学,获法学学士学位,中国企业法律服务网首席律师。从业之初,主要以经济合同、民商案件为主,兼顾房地产非诉讼业务,办理了百余件民商及非诉讼案件,积累了

丰富的诉讼、非诉讼办案经验,并逐渐形成了以房地产、合同法律服务方面的专项特长,尤其在公司事务及房地产领域,有较深的理论功底和实践经验。

维权热线:13241858247

网址:www.meixinhelawyer.com

咨询信箱:meixinhelawyer@sohu.com

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入,房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展,成为一项基础性和先导型的产业。再加上银行按揭贷款业务的广泛开展,也大大加强了城市居民住房消费购买能力,买房亦逐渐成为市民们关注的日常生活中的第一件大事。然而,在房地产市场总体健康发展的同时,也出现了一些新的问题和纠纷,如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋违规拆迁、野蛮拆迁、物业管理滞后等纠纷层出不穷。特别是近年来,蕴含着巨大商机的房地产业同时也因法律、法规制度性缺陷而潜伏着种种陷阱和危机,加之购房的种种环节又纷繁复杂,处于弱势一方的购房者的合法权益易于遭到侵害。

为了使广大购房者、业主准确理解我国房地产法律法规、司法解释的具体内容以及如何在房产纠纷中维护自己的合法权益,为了使司法和执法工作者便于准确理解房地产法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了房地产界、法律界、司法界的有关房地产专家及资深房地产律师,编写了这套《房地产操作实务指导丛书》。本套丛书包括《商品房买卖操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《二手房买卖操作实务》、《经济适用房买卖操作实务》、《购房贷款与税费操作实务》和《房屋质量与房屋装修操作实

务》。此套丛书基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题和纠纷。

此套丛书具有以下主要特点和独特之处：

第一，结合实际，注重实用性和操作性。本套丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题，针对上述热点和难点问题，本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。总之，本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关，读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后，可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理，因此说，本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

第二，本套丛书实务问答、案例选题的合理性。目前，我国颁布的关于房地产法律法规、地方性法规成千上万，给购房者、业主学法用法带来了极大的不方便。因此，此套丛书的选题，主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义，与广大购房者、业主生产、生活息息相关的常见纠纷问题、典型案例，并进行逐一详细的解说，能让广大购房者、业主在较短的时间内更好地掌握相关的房地产法律知识。尤其本套丛书中出现的案例，均具有典型性和代表性，该案例并不是简单的汇编，而是理论分析与经典案例的完美结合，从案情简介、法院判决、争议焦点、律师点评四个层次，用实例说明理论，用理论剖析实例，将四者有机统一，相得益彰。

第三，本套丛书篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。本套丛书从宏观方面看，具体内容包括商品房买卖、购房贷款与税费、物业管理、房屋拆迁安置、房屋质量与房屋装修，二手房买卖，基本囊括了购房者、业主在房产交易过程中所发生的问题和纠纷；同时在

每本书中,通过实务问答、案例现场的形式,将购房者、业主在每个阶段产生的问题和纠纷进行了篇章编排,并进行了全面、系统、多层次、全方位的详细讲解和分析,体现了写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯,合乎逻辑,并最大限度避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病。这样做不仅为读者学习和使用本书提供了方便,亦增强了本书的实用性和操作性。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、建设部、国家发展和改革委员会、国务院法制办公室、中国人民银行、中国工商银行信贷管理部、中央国家机关住房资金管理中心、中国房地产业协会、北京市建设委员会、北京市房地产业协会、上海市房地产业协会、北京市公积金管理中心、上海市公积金管理中心、广州市公积金管理中心以及有关地方法院、建设厅(局)、公积金管理中心、律师事务所有关同仁的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

本套丛书在编写的过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此一并表示感谢。同时,由于本套丛书的作者是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免。在此,本书的作者衷心感谢关注本书的朋友们,并希望朋友们能够予以理解,并对本书中不足的地方进行批评指正,这对于我们来说,也是一个不断学习和提高的过程。我们的联系电话是:13241858247;电子邮箱:mxhlawyer@hotmail.com;meixinhelawyer@sohu.com;网址:www.meixinhelawyer.com。

作者

2007年5月

目 录

Contents

第一部分 房屋质量操作实务

实务问答

1. 业主如何认识房屋的主体结构和结构形式? 1
2. 我国对房屋质量验收标准作出了哪些具体规定? 3
3. 我国对商品房质量提供了哪些法律保护? 10
4. 业主在购房的过程中,有哪几种常见的房屋质量问题? 11
5. 购房者在查验房屋质量时,应当注意哪些事项? 11
6. 房屋存在一般质量问题时,购房者是否有权要求出卖人减少房价款? 14
7. 房屋质量出现问题时,在哪些情况下可以解除合同? 16
8. 商品房出现质量问题时,业主可以采取哪些措施维护购房权益? 16
9. 我国对商品房质量保修期限作出了哪些具体的规定? 18

10. 业主对房屋存在质量问题时,应当如何处理? 20
11. 业主在办理房屋入住手续前,如何查验房屋的质量问题? 21
12. 业主在查验房屋的质量时,可以从哪几个方面入手? 23
13. 业主在查验房屋整体质量时,应当注意哪些细节? 24
14. 业主在查验房屋质量问题时,如何看待楼板和墙体裂缝的问题? 27
15. 因房屋质量导致漏雨问题时应当如何处理以及业主是否可以退房? 29
16. 在房屋建造过程中,我国对建设单位对房屋的质量责任和义务作出了哪些具体的规定? 30
17. 在房屋建构过程中,我国对施工单位的房屋质量责任和义务作出了哪些具体的规定? 32
18. 在房屋建构过程中,我国对勘察、设计单位的房屋质量责任和义务作出了哪些具体的规定? 34
19. 在房屋建构过程中,我国对工程监理单位的房屋质量责任和义务作出了哪些具体的规定? 35
20. 房屋存在质量问题,业主可以通过哪些途径维护权益以及在维护权益过程中,应当注意哪些事项? 36

案例现场

1. 售房者未尽房屋质量瑕疵担保义务, 应当如何承担违约责任? 39
2. 业主新购房屋室内氨气超标, 开发商是否应当承担经济赔偿责任? 44
3. 房屋漏雨多次维修不成, 购房者可以采取哪些措施维护自己的购房权益? 49
4. 房屋噪音明显超标, 购房者是否可以要求开发商退房? 59

第二部分 房屋装饰装修操作实务

实务问答

1. 何谓家居装修, 以及家居装修包括哪些主要内容? 65
2. 目前家庭装修主要有哪些流行的装修风格? 65
3. 业主在住宅室内装饰装修工程开工前, 如何向物业公司进行开工申报, 以及如何监督装修公司的施工情况? 66
4. 在前期物业服务合同中, 对业主个人装修问题应当作出哪些具体约定? 68
5. 业主在装饰装修房屋时, 物业管理企业应当将房屋装饰装修中的哪些禁止行为和注意事项告知业主? 70
6. 业主在家庭装修过程中, 需要哪些

工种?	72
7. 业主在装修房屋时,如何进行科学、合理的装修资金预算?	73
8. 业主在开始对房屋进行装修时,应当事先注意哪些问题?	75
9. 家装施工一般有哪几个阶段,以及每个阶段需要注意哪些事项?	77
10. 在家居装修的前期,业主应当准备哪些具体的工作?	77
11. 在家居装修的过程中,业主应当注意哪些细节和负面影响?	79
12. 业主在装修房屋过程中,有哪些需要注意的文件?	80
13. 我国《住宅室内装饰装修管理办法》对住宅装饰装修作出了哪些明确的管理规定?	83
14. 业主在房屋装修的过程中,物业公司对房屋的装修管理有哪些规定?	85
15. 业主在装修房屋时,其家装费用由哪几部分组成,以及影响装修费用的因素有哪些?	86
16. 在家居装修过程中,主要有哪些施工工程?	87
17. 业主在装修房屋时,有哪些家居装修禁忌的事项以及如何避免?	88

18. 房屋家居装修一般包括哪些程序?	90
19. 业主在装修房屋之前为什么要审核设计图纸?	93
20. 业主在房屋装修的过程中,如何识破装修公司家装设计的魔法陷阱?	94
21. 业主在装修房屋时,装修费用如何花更合算?	97
22. 业主在装修房屋时,如何确定家庭装修档次的定位?	100
23. 业主在装修房屋时,如何克服家庭装修的错误心理?	101
24. 业主在委托装修公司进行装修房屋时,应当包括哪几个步骤?	105
25. 业主在对房屋进行装修时,应当克服哪些方面的弊端?	106
26. 业主与装修公司签订的装修合同有哪些主要内容,以及业主在签订装修合同时需要注意哪些问题?	108
27. 业主在房屋装修过程中,常见装修陷阱有哪些?业主应当如何防范?	110
28. 通常情况下,目前家庭装修呈现出哪几种流行趋势?	114
29. 业主在房屋装饰装修过程中,哪些地方容易引起纠纷?	115
30. 业主在对旧房进行装修时,应当注意哪些事项?	116
31. 业主在装修房屋时,如何选择合适的	

- 装修公司,以及在选择装修公司时需要注意哪些事项? 117
32. 业主在装饰装修房屋时,是否应当事先告知物业管理企业? 119
33. 通常情况下,业主对家庭装修存有哪些方面常见的误区? 121
34. 业主购买家居装修材料时,常常碰到的欺诈行为有哪些,以及面对欺诈有哪些对策? 121
35. 业主与装修公司在签订家庭装修合同时,应当注意哪些内容? 123
36. 业主在装修房屋时,如何看懂装修设计图? 124
37. 业主在对房屋进行装修时,如何设置合理、科学的室内环境? 126
38. 业主在装修房屋时,如何科学、合理地计算房屋装修面积? 127
39. 业主在装修房屋时,如何确定设计费以及如何合理地减少装修费用? 129
40. 何谓“包清工”,以及“包清工”的方式有哪些弊端? 130
41. 何谓“过度装修”,以及产生“过度装修”的原因有哪些? 131
42. 目前建材市场上,假冒、伪劣装修装饰材料主要表现在哪些方面? 132
43. 业主在装修房屋时,如何确定装修

工期,以及房屋装修与季节有何关系?	132
44. 业主在对房屋进行装修的过程中,具体有哪些装修的细节不能被忽略?	133
45. 业主在装修房屋时,家装风格有哪些类型?	135
46. 业主在对房屋进行装修时,如何巧装老年人的房间布局?	136
47. 何谓“包工包料”、“包工包辅料”,以及在哪些情况下适用“包工包料”、“包工包辅料”?	138
48. 在房屋装修过程中,什么是玄关,以及玄关在设计时应当遵循哪些原则?	140
49. 业主在家庭装修过程中,房屋内的哪些地方不能随便改造,以及业主在装修工程中,如何避免破坏性装修?	141
50. 何谓绿色装修,以及采用绿色装修时应遵循哪些基本原则?	143
51. 何谓实木地板、强化复合地板、实木复合地板,以及它们有何区别?	146
52. 业主在房屋装饰装修过程中,如何选购合适的实木地板?	148
53. 业主在房屋装饰装修过程中,如何选购合适的实木复合地板?	149

54. 业主在房屋装饰装修过程中,如何选购合适的强化复合地板? 151
55. 业主在房屋装修完毕后,如何选购窗帘? 152
56. 业主在装修房屋时,降低室内噪声主要有哪些措施? 153
57. 业主在装修房屋时,居室空间主要有哪些设计方法? 154
58. 业主在装修房屋时,客厅有哪些设计原则,以及在设计时还需要注意哪些问题? 156
59. 业主在装修房屋阳台时,需要注意哪些事项? 159
60. 目前在建材市场上,可供业主选购的木门都有哪些类型,各有何特点? 160
61. 业主在房屋装修过程中,木门窗套的制作和安装应符合哪些规定? 162
62. 业主在房屋装饰装修过程中,应当如何选购合适的木门? 163
63. 业主在房屋装修时,对于木窗帘盒的制作安装应符合哪些规定? 165
64. 业主在装修房屋内的厨房时,需要注意哪些装修要点,以及在装修的过程中需要注意哪些事项? 165
65. 厨房中的橱柜一般有哪几种组装方式,业主在装修厨房时,应当如何选

合适的橱柜?	167
66. 目前市场上家用燃气灶具一般有哪几种类型,以及业主在选购家用燃气灶具时,应当注意哪些事项?	169
67. 业主在对卫生间进行装饰装修时,应当遵循哪些原则?	171
68. 业主在进行房屋装饰装修的过程中,应当如何选购合适的地漏?	172
69. 业主在房屋装饰装修过程中,使用天然木材装修时应当注意哪些问题?	173
70. 业主在房屋装饰装修过程中,应当如何选购合适的贴面板?	174
71. 业主在家装中如何安排弱电线路,以及房屋内的插孔应当如何合理安排?	175
72. 业主在房屋装修过程中,选用建材和装修材料时需要预防哪三害?	176
73. 业主在房屋装饰装修时,对原有住房结构进行简单改造时需要注意哪些问题?	178
74. 业主在装修一居室房屋时,应当注意哪些装修要点?	180
75. 业主在装修二居室和三居室房屋时,需要注意哪些装修要点?	181
76. 业主在装修复式住宅房屋时,需要注意哪些装修要点?	182