沈阳新市民手册

沈阳市教育研究院编写组 编

辽宁教育出版社

沈阳市社区教育特色教材

SHENYANG XINSHIMIN SHOUCE

沈阳新市民手册

沈阳市教育研究院编写组　编

辽宁教育出版社

© 沈阳市教育研究院编写组 2016

图书在版编目（CIP）数据

沈阳新市民手册 / 沈阳市教育研究院编写组编. —沈阳：辽宁教育出版社，2016.4

沈阳市社区教育特色教材

ISBN 978-7-5549-1297-3

Ⅰ. ①沈… Ⅱ. ①沈… Ⅲ. ①沈阳市—概况—职业教育—教材 Ⅳ. ①K923.11

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2016）第 070723 号

辽宁教育出版社出版、发行

（沈阳市和平区十一纬路 25 号 邮政编码 110003）

沈阳旭日印刷有限公司印刷

开本：787 毫米×1092 毫米 1/16 字数：200 千字 印张：7 1/2

2016 年 4 月第 1 版 2016 年 4 月第 1 次印刷

责任编辑：孙 祺 责任校对：刘 璟 张 权

封面设计：王 萌 熊 飞 版式设计：刘玉琛

ISBN 978-7-5549-1297-3

定价：18.00 元

编写委员会

顾　问

郑　宏　盛　聚

主　编

孔玉英

副主编

李雪静　王守鹏　朱嫣红

编　委（以姓氏笔画为序）

王守鹏　孔斯佳　刘国强　刘明昊　吕晓溪　曲　晶

吴志馨　张秀芳　周　天　金安彦　姚文涛

插　图

孔斯佳

前　言

改革开放以来，随着我国工业化、城镇化进程加快，越来越多的农村富余劳动力转移到城市就业。在此过程中，形成了一个特殊的社会群体——新市民。新市民是农村进城务工人员、城郊失地人员、城市下岗人员等群体的集合。第六次全国人口普查结果显示，2010 年沈阳市外来流动人口数量达到 111.0 万人，占全市常住人口总量的 11.2%，比 2000 年第五次全国人口普查时增加 38.7 万人，增长 42.7%，年平均增长率为 5.7%，是沈阳市常住人口年平均增长率的 4.8 倍。沈阳市流动人口在城市化、工业化、信息化的持续推动下，在一段时期内将持续增长并维持在高位水平。这些日益增多的新市民对沈阳市的经济发展起到了推动作用。第一，缓解了沈阳市结构性劳动力短缺问题。沈阳市外来流动人口为沈阳市提供了低廉的劳动力商品和劳动力储备，他们的辛勤付出很大程度上缓解了沈阳市劳动力尤其是结构性劳动力不足的问题。 第二，有利于加快沈阳市城市化进程。第三，延缓了沈阳市老龄化步伐。第四，进一步繁荣了沈阳市的消费市场。

为了适应形势的发展，辽宁省及沈阳市颁布了很多地方法规和规章，如《辽宁省实有人口服务管理办法》《沈阳市流动人口管理办法》《沈阳流动人口婚育证明管理规定》《沈阳市义务教育条例》等，目的是为了更好地维护新市民的合法权益和规范新市民的行为。因此，如何编辑一本指导新市民在城市生活、就业、创业、读书、权益保障等方面的实用书籍是摆在我们面前的一大课题。

基于这一目的，我们通过问卷、座谈等大量的调研活动，在收集关于新市民需求的第一手材料的基础上，编写了这本《沈阳新市民手册》，为新市民融入沈阳提供一些必要的帮助。本书主要内容包括：城市生活的敲门砖、就业求职的方法、自身权益的保障、安全生产的重要性、突发事件的应对、健康的城市生活、做职场生活的高手、做有尊严的沈阳人等内容。本书的最大特点是实用性和针对性。实用性是指本书所要呈现给新市民的是一本实用工具书，针对性是指针对在沈阳工作和生活的新市民。

本书在编写过程中，参考和借鉴了有关资料和书籍，在此谨表谢意。由于时间仓促，书中难免有一些疏漏之处，敬请读者批评指正。

目　录

第一章　城市生活的敲门砖 …… 001
一、如何租赁房屋 …… 003
二、如何办理购房手续 …… 004
三、如何办理居住证 …… 008
四、如何在沈阳落户 …… 010
五、如何办理流动人口婚育证明 …… 012
六、如何办理子女入学 …… 012
七、如何享受社会保障 …… 014
八、如何利用社区公共平台 …… 016
九、如何文明交通 …… 017

第二章　就业求职的方法 …… 019
一、如何辨别招聘信息 …… 021
二、如何利用网络求职 …… 023
三、如何做好应聘工作 …… 024
四、如何签订劳动合同 …… 029
五、如何解除劳动合同 …… 030
六、如何自主创业 …… 032

第三章　自身权益的保障 …… 037
一、如何解决医疗纠纷 …… 039
二、如何使用工伤保险 …… 041

三、女职工如何保护自身权益 …… 043
四、如何解决劳动争议 …… 044
五、如何成为工会会员 …… 045
六、如何得到工会法律援助 …… 047

第四章　安全生产的重要性 …… 049
一、如何培养安全生产意识 …… 051
二、基本工作安全常识 …… 052
三、如何防止职业病的发生 …… 057
四、如何实施职业健康监护 …… 059

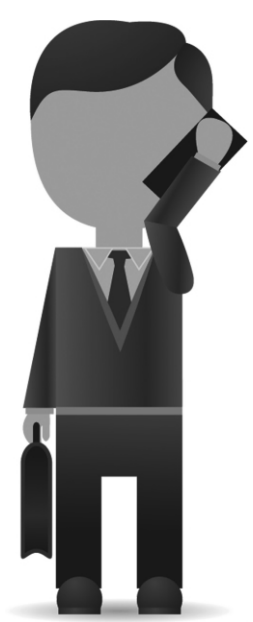
第五章　突发事件的应对 …… 061
一、如何在发生火灾时逃生 …… 063
二、如何在发生触电时实施救助 …… 065
三、如何在发生爆炸时保护自己 …… 066
四、如何应对入室盗窃、抢劫 …… 067
五、如何在有害气体中毒时自救 …… 070
六、如何避免食物中毒 …… 070
七、如何应对电梯故障 …… 071
八、如何应对可疑人员 …… 072

第六章　健康的城市生活 …… 073
一、如何养成健康的生活方式 …… 075
二、如何调节心理情绪 …… 077
三、如何处理夫妻关系 …… 079
四、如何处理与老人的关系 …… 082
五、如何处理与孩子的关系 …… 083
六、如何同邻居快乐相处 …… 085

第七章 做职场生活的高手 …… 089
一、如何选择适合自己的工作 …… 091
二、如何做一个敬业的员工 …… 093
三、如何处理好同事之间的关系 …… 095
四、如何掌控自己的言行 …… 096
五、如何对待职场跳槽行为 …… 097

第八章 做有尊严的沈阳人 …… 099
一、如何认识自身价值，树立自信 …… 101
二、如何提高自身文明素质 …… 104
三、如何提高学习能力 …… 106
四、如何融入社区生活，提高生活品质 …… 108

第一章 城市生活的敲门砖



阅读提示

新市民到沈阳生活关心的是如何租赁房屋、办理买房手续、办理居住证、办理落户、办理流动人口婚育证明、办理子女入学、享受社会保障、利用社区公共平台、文明交通等方面的问题。本章将逐一回答这些问题。

一、如何租赁房屋

1.沈阳的房屋租金

在沈阳租用50平方米的住宅，平均价格在1500元左右。在交通不便或者是城乡接合部租金为500~700元，在繁华地区或者是学区房的租金价格普遍在1700~2000元。

2.租赁房屋的选择

如果经济条件一般，不要租用新建的小区或者电梯房。新建的小区是要收取物业费用，在沈阳有的小区物业费用高达每平方米5元左右，即使收取比较低的物业费也在1元以上。如果租用老房子，每月只交几元钱的卫生费就可以了。

3.房屋租赁的途径

(1) 房产中介公司

沈阳房屋租赁代理费基本上收取一个月成交的租金额，比如你的房租是每月800元，中介公司要收取800元的中介费用。当然中介的费用是可以协商的。因为按照《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》规定“房屋租赁代理收费，无论成交的租赁期限长短，均按半个月至一个月成交租金额标准，由双方协商议定一次性计收。”

温馨小贴士　防止中介陷阱

中介公司的作用是牵线搭桥，当出租方和承租方达成协议之后，中介公司的使命就完成了。所以房屋的租金要亲自交给出租方，而不是通过中介交给出租方。水、电、煤气、有线电视收视费等费用也要亲自到相应的地点缴纳，同样不能通过中介公司缴纳。如果这些费用是通过中介公司缴纳的，将会带来极大的风险，即某些中介公司可能会将这笔款项卷走。

另外要选择规模比较大的中介公司。大的中介公司实力雄厚，抗击市场风险的能力更强些。消费者在选择中介时，尽量选择品牌中介交易，不要贪图便宜而吃大亏。

(2) 招贴广告

通过告示栏中的招贴广告进行房屋租赁，也是一种比较好的房屋租赁方式，能为你节省一笔中介费用。在这些招贴广告中有些是出兑广告。在这里要特别注意的是，出兑人是该房屋的承租人而不是房主，因此一定要和房主签订房屋租赁合同。

(3) 网站查找房源

如果你会上网，通过网站查找房源也是一种简便快捷、选择面广、经济适用的方法。可以通过沈阳房产网等网站查找房源。

沈阳房产网网址：http://www.syfc.com.cn/work/index/index.jsp

4.房屋租赁合同

房屋租赁合同可以是口头合同，也可以是书面合同。口头合同虽然具有法律效力，但如果发生纠纷举证比较困难，因此建议租赁房屋时尽量签订书面合同，另外租赁合同是办理《居住证》的一个不可缺少的材料。

二、如何办理购房手续

按照资金来源可以将商品房购买分为全款购买和按揭贷款购买，这里的商品房既包括新上市的商品房，也包括存量的商品房（二手房）。下面介绍按揭贷款房屋购买流程和二手房买卖流程。

1.按揭贷款房屋购买流程

(1) 在销售现场开发商将依法向您明示或展示的证件

《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《施工许可证》《商品房预售许可证》《商品房销售面积（预测）审核通知书》《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》《商品房买卖合同》示范文本、《业主临时公约》《商品房预售许可证》《前期物业管理服务合同》。

(2) 签订《商品房预定协议书》并交付定金，领取按揭贷款指引

选中房屋和审查完必要的文书之后，您需要携带身份证原件签订《商品房预定协议书》并付定金，同时领取房屋按揭贷款指引及《经济收入证明》。

(3) 交付房款并签署《商品房买卖合同》，办理按揭贷款手续

在所签订的《商品房预定协议书》约定的时间内，您需要携带以下资料前往楼盘销售服务中心办理房款交付手续，并由产权人本人签署买卖合同，依约定办理银行按揭贷款手续。

①身份证原件；

②《商品房预定协议书》原件；

③定金发票原件；

④按揭贷款所需资料。

备注:

付款方式可采用现金、刷卡等方式，具体内容请参阅签订预定书时所附的《交款须知》。

沈阳房产大厦　沈阳沈河区大西路 287-1 号

(4) 按揭贷款所需条件及资料

①如果您选择银行按揭方式付款，您必须符合以下条件:

年满 18 周岁，具有完全民事行为能力人；未满 18 周岁仍需要办理贷款的由银行进行审核是否给予贷款；还贷年限延长至法定退休年龄后 5 年，即男 65 周岁，女 60 周岁；具有稳定的职业和收入来源，月供贷款不能超过月收入的 50%。

②办理按揭手续时需提供以下资料:

借款人及配偶的身份证、户口簿、结婚证(如单身需提供单身证明，离婚需提供离婚证、未再婚证明等) 。

加盖单位公章或财务章的经济收入证明。

银行要求的其他资料。

如所在单位的营业执照副本的复印件、外地在沈联系人等；商品房买卖合同、结算发票、准住通知单、公共维修基金发票。

③办理银行按揭手续，需交纳费用如下：

收费项目	收费参考	收费单位
银行指定中介服务机构代客户缴纳契税	总房款的1.5%（住宅）或4%（非住宅即车库、库房、商铺等)	财政局
银行指定中介服务机构代客户缴纳公共维修基金	单价高于2300的商品房：2300×面积×2.5% 单价低于2300的商品房：总房款×2.5%	房产局
公证费	一般为100~150元/件	公证处
保险费	贷款额×按揭年限×对应保险系数	保险公司
律师费	600元/件	银行指定中介服务机构
银行指定中介服务机构预收手续费	办理前预收，后凭票据结算，多退少补	房产局

注：银行代收的各项费用只能现金支付（以上收费信息来源于各收费单位，仅供参考）。

④合同签署后，由开发商将合同送交沈阳房地产交易中心合同备案部进行《商品房买卖合同》备案工作。一般为5个工作日，待备案合同返回后，由销售服务中心的工作人员通知银行指定中介服务机构领取经备案的《商品房买卖合同》。

⑤购买非住宅（车库、库房、商铺）的客户依照房产局的规定，在合同备案时须缴纳交易手续费，您可选择自行到沈阳市房地产交易中心缴纳或由开发商代交。

(5) 开始供款

办理完银行按揭手续，银行贷款到达开发商账户后，您需按银行规定领取存折及银行卡，按规定时间开始供款。

(6) 办理房屋交付手续

在您全部房款到账后，开发商在双方签署的《商品房买卖合同》约定的交付日期前，会按合同约定的联系方式通知您到指定的地点办理房屋交付手续，领取房屋钥匙，对房屋进行验收。如您未能及时收到通知，请按合同约定的交房时间与开发商联系，办理交房手续。

(7) 办理《房屋所有权证》

约入住三个月后，待开发商办理完初始登记批复，由办理银行按揭贷款的中介服务机构办理《房屋所有权证》和《他项权利证》，其依照银行相关规定，进行上述证件的相关事项的办理及费用的结算。

2.二手房买卖流程

(1) 操作流程

领表:《房地产转让申请审批书》《房地产买卖合同》《买方确认单》，填表。

交易：买卖双方签字。

查档：查房屋产权是否清晰、有无抵押、查封。

鉴定：做《房屋安全鉴定报告》。

核价：财政部门根据《房屋买卖（置换）合同》的成交金额评估房价。

税费:

① 买房人应缴纳税费

契税：房款的1.5%（面积在144平方米以上的需要缴纳3%，面积在90平方米以下并且是首套房的可以缴纳1%）

印花税：房款的0.05%

交易费：3元/平方米

测绘费：按各区具体规定

权属登记费及取证费：按各区具体规定，一般情况是在200元内。

②卖房人应缴纳税费

印花税：房款的0.05%

交易费：3元/平方米

营业税：差价×5.5%（房产证未满5年的）

个人所得税：房产交易盈利部分的20%或者房款的1%（房产证满5年并且是唯一住房的可以免除）

十个工作日后领证：买方拿身份证原件取房产证。

(2) 需要准备的材料

①申请人及共同申请人身份证原件及复印件3份（A4纸双面复印，下同）。

②户口簿原件及复印件2份。首页、借款人页及共同申请人页（含配偶）。

③婚姻证明原件及复印件2份（单身的需提供由户口所在地民政部门开具的婚姻信息证明，原件及复印件1份，有效期1个月）。

④住房公积金联名卡。

⑤房屋评估报告原件2份（公积金管理中心指定的四家评估机构之一出具评估报告，可在

中心网站查询评估机构地址及联系方式）。

⑥辽宁省自然人存量房地产交易税收申报表原件及复印件 2 份。

⑦契税发票、辽宁省地方税务统一发票（即交易费收据）原件及复印件 2 份。

⑧《存量房买卖合同》原件 2 份。

⑨《沈阳市存量房交易资金监管确认书》原件 1 份。

⑩房屋所有权证原件及全部页数复印件 2 份（产权人与借款人姓名相符）。

(3) 过户流程

①房地产赠予、继承、委托、涉外以及涉及港澳台地区的提供《公证书》。

②被拆迁户购房登记提供《拆迁协议书》。

③五年内买卖提供相应房地产转让审批书原件及抵税专用表原件。

④验人签字时卖方夫妻及买方必须本人到场。

⑤办理贷款请先预留资料，原房产证（包括产籍图）、契税证、买卖双方身份证复印件。

⑥如该房屋为产权人和其配偶先购买的，之后产权人配偶去世的情况，需要其所有子女及合法继承人到场，产权人先办理继承公证后才可以办理转让。

三、如何办理居住证

1.办理条件

流动人口拟在辽宁省居住 1 个月以上的，应当在到达辽宁居住地之日起 7 日内，持居民身份证或者其他有效身份证明，到居住地公安派出所或者受公安派出所委托的社区居民委员会申报流动人口居住登记，并申领《居住证》。

注意事项:

(1) 不满 16 周岁的人员如需申领,可由监护人代为办理。

(2) 沈阳居住证有效期分为 1 年、2 年和 3 年。

(3) 就学、未满 16 周岁的人员不需办理《居住证》,但本人自愿申请办理的除外。

(4) 新民、辽中、康平、法库县(市) 人员,以及在我市大、中专院校就读未迁移户口的学生无须办理《居住证》,如本人提出申请,可以发放。

有下列情形之一的，只办理居住登记，不申领《居住证》:

（1）在旅馆住宿的人员，由旅馆负责登记;

（2）在医院住院就医的人员，由医院负责登记;

（3）在学校、培训机构寄宿就学或者培训的人员，由学校、培训机构负责登记；

（4）在救助站接受救助的人员，由救助站负责登记。

2.办理材料

(1) 户口簿、身份证。

(2) 房屋租赁协议或者有关居住证明等材料。

(3) 近期一寸免冠照片 2 张。

(4) 育龄人口还需要提供流动人口婚育证明。

3.办理流程

居住在居民家中的，由流动人本人携带户主的户口簿，到居住地公安派出所申领《居住证》。

居住在公安机关、部队、团体、学校、企事业单位或者工地、工厂的，由单位或雇主对流动人口进行登记，并到居住地公安派出所集中申领《居住证》。

居住在出租房屋内的，由出租人带领流动人口到居住地公安派出所申领《居住证》。

在宾馆、旅店长期包房的，由本人持居民身份证到居住地公安派出所申领《居住证》。

注意事项: 对于外来人口较集中的大型社区，民警可能会集中上门办理，要办理居住证的居民可咨询社区或公司负责人。

4.办理时限及费用

时限：公安机关会在受理之日起 5 个工作日内发给居住证。

费用：免费。

5.办理地点

名称：沈阳市公安局

地址：沈阳市和平区南京北街 77 号

电话：024-23105090