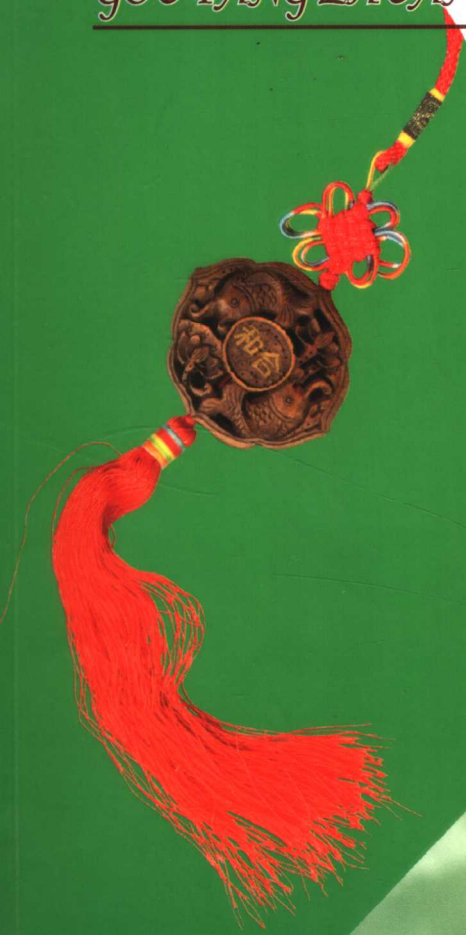


# 购房装修 知识手册

GOU FANG ZHUANG XIU ZHISHISHOU CE

浙江省消费者协会 编



中央文献出版社

消费指导丛书

# 购房装修 知识手册

I U Z H I S H I S H O U C E

中央文献出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

购房装修知识手册/浙江省消费者协会编. —北京:  
中央文献出版社, 2006. 3  
(消费指导丛书)  
ISBN 7-5073-2067-7

I. 购... II. 浙... III. ①住宅—选购—基本知识  
—中国②住宅—室内装修—基本知识  
IV. F299.233.5②TU767

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 018578 号

---

书 名: 消费指导丛书  
作 者: 浙江省消费者协会  
责任编辑: 吕 庆

---

出版发行: 中央文献出版社  
地 址: 北京西四北大街前毛家湾 1 号  
邮政编码: 100017  
经 销: 新华书店  
印 刷: 杭州长命印刷有限公司

---

开 本: 880×1240 毫米 1/32 开  
字 数: 125 千字  
印 张: 5.5  
印 次: 2006 年 3 月第 1 版 第 1 次印刷

---

书 号: ISBN 7-5073-2067-7  
定 价: 全套 50.00 元(共 4 分册)



G O U F A N G Z H U A N G X  
浙江省消费者协会 编

消费指导丛书编辑委员会

主 任  
主 编  
副主编

马柏伟  
王永木  
叶元春

任海林

委 员 (按姓氏笔划排序)

丁 锦  
王立刚  
许淦林  
罗江军  
章国庆

王永木  
叶元春  
陈玉龙  
胡晓云  
蒋银海

王春中  
任海林  
范寿山  
胡黎芸

# 序 言

消费是人类一个永恒的话题，怎样满足消费、如何消费、如何实现可持续消费，一直是当今世界各国共同关注的重大问题。随着我国社会经济的飞速发展，人民群众的收入水平不断提高，消费需求日益增长，消费关系呈现多样化、复杂化发展趋势，保护消费者权益成为全社会关注热点。因此，唤醒消费者的主体意识，积极倡导科学合理的文明消费方式，对于维护社会经济秩序，扩大内需，拉动生产，促进社会主义市场经济健康、可持续发展具有十分重要的意义。

开展全民消费教育，加强消费指导，是消费者协会的一项基本职能。通过开展国民消费教育，有利于增强消费者的社会责任感，有利于提高消费者的自我保护意识与能力，有利于引导消费者科学理性消费，做一个聪明的消费者。近年来，我省各级消费者协会建立了一批消费教育中心、学校、基地，组织编写了食品安全等方面的消费知识读物，广泛开展消费教育活动，取得了明显的社会效果。为了进一步加大全民消费教育力度，同时也是为了配合我省农村消费维权监督网络建设，为建设社会主义新农村服务，由省消费者协会组织编写了本套消费指导丛书。

本套丛书共分四册，即《食品安全知识手册》、《汽车消费知识手册》、《购房装修知识手册》、《疾病预防知识手册》。其中，《食品安全知识手册》主要介绍了与消费者日常饮食密

切相关的各类食品的选购、鉴别、储存、烹饪、食用等方面的安全知识；《购房装修知识手册》主要介绍了购房装饰中的安全、质量和居室环保等方面的基本知识；《汽车消费知识手册》主要介绍了在汽车消费过程中普遍关心的购车、维修、保养和保险理赔等方面基本知识；《疾病预防知识手册》重点介绍了消费者普遍关心的疾病预防和就医治疗方面的知识。

本套丛书着眼于当前的消费维权热点，以消费知识、消费权益、维权案例为主要内容，采用问答等形式，通俗直白，融知识性、指导性、实用性于一体，是推进全民消费教育、促进科学消费和保护消费者合法权益的通俗读物。但愿我们的努力得到社会各界和广大消费者的理解与支持，同时也希望读者对书中存在的不足提出批评指正。

编 者

2006 年 3 月



# 目 录

|           |       |
|-----------|-------|
| 序 言 ..... | ( 1 ) |
|-----------|-------|

## 一、购房指南篇

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| ◇ 商品房预售的程序是怎样的? .....       | ( 3 )  |
| ◇ 签订购房合同应达成哪些协议? .....      | ( 4 )  |
| ◇ 签订购房合同需要注意哪些问题? .....     | ( 5 )  |
| ◇ 怎样识别对购房人不利的合同条款? .....    | ( 6 )  |
| ◇ 商品房销售面积由哪些方面构成? .....     | ( 7 )  |
| ◇ 买房怎样选环境? .....            | ( 8 )  |
| ◇ 房型的基本要素包括哪些? .....        | ( 9 )  |
| ◇ 怎样看现场? .....              | ( 9 )  |
| ◇ 怎样看图纸? .....              | ( 10 ) |
| ◇ 为什么不能轻信样板房? .....         | ( 10 ) |
| ◇ 购房时如何选择开发商? .....         | ( 11 ) |
| ◇ 买房为什么要把握 5 公里“生活圈”? ..... | ( 12 ) |
| ◇ 买现房时怎样仔细看房? .....         | ( 13 ) |
| ◇ 购房需要办理哪些手续? .....         | ( 14 ) |
| ◇ 购房过程中如何聘请律师? .....        | ( 15 ) |





- ◇ 商品房投诉主要有哪几个方面? ..... (16)
- ◇ 购买期房应注意哪些环节? ..... (18)
- ◇ 购房为什么要公证? 公证需要提交哪些材料?  
..... (18)
- ◇ 按揭房可以退吗? ..... (19)
- ◇ 买二手房要缴纳哪些税费? ..... (21)
- ◇ 选房源如何遵循“多全大小”原则? ..... (22)
- ◇ 购房付定金有什么技巧? ..... (23)

## 二、房屋装修篇

- ◇ 怎样选择装饰公司? ..... (27)
- ◇ 国家有关家庭装修施工的管理规定是什么?  
..... (27)
- ◇ 为什么必须对施工单位合法性进行审查? ..... (28)
- ◇ 如何对施工单位的施工业绩进行考核? ..... (29)
- ◇ 怎样判定施工单位的专业能力? ..... (29)
- ◇ 自己设计请人施工有哪些利弊? ..... (30)
- ◇ 家庭装修设计方案的审查包括哪些内容? ..... (30)
- ◇ 装修中的欺诈表现方式有哪几种类型? ..... (31)
- ◇ 施工时偷工减料的行为方式有哪些? ..... (32)
- ◇ 怎样防止装修中的欺诈行为? ..... (32)
- ◇ 家装前怎样详细列出要求? ..... (33)
- ◇ 测量、画图的主要内容是什么? ..... (34)
- ◇ 测量、画图有哪些具体的做法? ..... (34)
- ◇ 如何计算装修施工面积? ..... (35)
- ◇ 为什么要强调轻装修重装饰? ..... (37)

|                            |      |
|----------------------------|------|
| ◇ 怎样建立家庭装修装饰计划? .....      | (38) |
| ◇ 装修造价估算方法有哪几种? .....      | (38) |
| ◇ 如何核定装饰公司的预算书? .....      | (39) |
| ◇ 怎样降低造价? .....            | (40) |
| ◇ 施工前应办理的手续有哪些? .....      | (41) |
| ◇ 用户应提供哪些必要的施工条件? .....    | (41) |
| ◇ 业主装修房屋时应当遵守哪些规定? .....   | (42) |
| ◇ 家庭装修的项目主要有哪些? .....      | (43) |
| ◇ 家庭装修应注意哪些问题? .....       | (44) |
| ◇ 住宅装修施工程序应符合哪些规则? .....   | (46) |
| ◇ 隐蔽工程注意事项有哪些? .....       | (47) |
| ◇ 为什么饰后服务应有书面的凭证? .....    | (49) |
| ◇ 怎样杜绝装修合同书中的漏洞? .....     | (50) |
| ◇ 装修报价为什么要细细读? .....       | (50) |
| ◇ 家庭装修如何算账? .....          | (52) |
| ◇ 怎样与设计师沟通? .....          | (53) |
| ◇ 怎样与设计师合作? .....          | (54) |
| ◇ 如何发掘自己的愿望, 提供设计条件? ..... | (56) |
| ◇ 厨房设计的原则是什么? .....        | (57) |
| ◇ 厨房装修的基本原则有哪些? .....      | (59) |
| ◇ 厨房装修的注意事项有哪些? .....      | (60) |
| ◇ 厨房设备安装后验收时应注意哪些方面? ..... | (62) |
| ◇ 怎样设计书房? .....            | (62) |
| ◇ 客厅的设计原则的是什么? .....       | (64) |
| ◇ 餐厅的设计原则是什么? .....        | (67) |
| ◇ 卧室设计的一般原则是什么? .....      | (69) |
| ◇ 怎样设计好主卧室? .....          | (70) |



- ◇ 怎样设计好次卧室? ..... (70)
- ◇ 卧室的照明、墙面、布置应注意哪些问题?  
..... (72)
- ◇ 玄关的设计原则是什么? ..... (73)
- ◇ 卫生间的设计原则是什么? ..... (73)
- ◇ 盥洗室的设计要点有哪些? ..... (75)
- ◇ 如何设计好浴室? ..... (76)
- ◇ 如何设计好厕所? ..... (77)
- ◇ 如何采购卫浴洁具? ..... (77)

### 三、居室环保节能篇

- ◇ 买房,除了地段、价格外,你有没有考虑过  
它是否节能? ..... (81)
- ◇ 如何在装修和装饰中注意环境对儿童健康的  
影响? ..... (82)
- ◇ 政府关于加强建筑节能方面有什么规定? ..... (83)
- ◇ 什么是节能建材? ..... (84)
- ◇ 为什么要推行节能建筑? ..... (85)
- ◇ 选购节能房有哪“七招”? ..... (85)
- ◇ 识别节能房有哪“五项注意”? ..... (86)
- ◇ 在规划和设计上如何注意节能? ..... (87)
- ◇ 为什么大开门的玻璃窗门不利于节能? ..... (87)
- ◇ 如何在施工中节水、节电、节材? ..... (88)
- ◇ 为什么说选择节能型建筑更划算? ..... (88)
- ◇ 如何为宝宝装修一个绿色环保的婴儿房? ..... (89)
- ◇ 什么是绿色环保设计? ..... (90)

- ◇ 如何选择使用绿色建材? ..... (91)
- ◇ 家装中甲醛是从哪里来的? ..... (93)
- ◇ 墙面涂料如何防止“内存”污染? ..... (94)
- ◇ 为什么说室内空气污染是美好家居大杀手?  
..... (95)
- ◇ 夏季室内空气污染高,想防治怎样早动手?  
..... (96)
- ◇ 怎样防止甲醛超标? ..... (98)
- ◇ 用天然石材装修如何防止放射性污染? ..... (99)
- ◇ 防止和降低室内空气中氨污染的办法是  
什么? ..... (100)
- ◇ 氨对人体有什么危害? 如何降低住房的  
氨含量? ..... (101)

## 四、居室安全质量篇

- ◇ 如何识别家具用材? ..... (105)
- ◇ 如何选择复合木地板? ..... (106)
- ◇ 必须严禁哪些危险的装修行为? ..... (107)
- ◇ 家庭装修怎样防火? ..... (107)
- ◇ 如何减少装修风险? ..... (108)
- ◇ 为什么说忽略装修安全就等于不尊重生命?  
..... (110)
- ◇ 装修中,哪些细节容易被忽略? ..... (111)
- ◇ 怎样把好装修质量关? ..... (112)
- ◇ 家装中常被忽视的错误有哪几种? ..... (113)
- ◇ 业主为什么需要监理服务? ..... (114)



- ◇ 如何选择监理公司? ..... (115)
- ◇ 为何装潢公司有“监理”还需请社会监理?  
..... (116)
- ◇ 应由谁来委托监理? ..... (117)
- ◇ 监理能做什么? ..... (117)
- ◇ 为什么监理必须是独立的第三方? ..... (118)
- ◇ 你知道如何收房吗? ..... (118)
- ◇ 家装质量验收标准的具体内容是什么? ..... (120)
- ◇ 电路改造为什么千万别嫌麻烦? ..... (123)
- ◇ 业主在监理装修时应特别注意哪些质量问题?  
..... (124)
- ◇ 为什么家庭儿童房装修实用安全最为重要?  
..... (126)
- ◇ 怎样改造过时的装修? ..... (127)
- ◇ 为什么装修中安全远比美观更为重要? ..... (128)
- ◇ 管道与电路施工如何确保安全? ..... (130)
- ◇ 如何通过签订购房补充协议保障居住的  
质量与安全? ..... (130)

## 五、附 录

- 商品房销售管理办法 ..... (135)
- 关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律  
若干问题的解释 ..... (146)
- 住宅室内装饰装修管理办法 ..... (153)
- 商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说  
明书制度的规定 ..... (163)

一

# 购房指南篇







## ◇ 商品房预售的程序是怎样的？

房地产开发企业取得商品房预售许可证后，方可按照以下程序进行商品房预售：

(1) 订立预售合同。房地产开发企业预售商品房时，应当向预购人出示商品房预售许可证，参照房管局制定的购房示范文本，与预购人订立预售合同。

(2) 预售合同的登记备案。房地产开发企业和预购人应当在预售合同生效后，将其送交房地产交易管理机构。对不符合规定条件或者手续的，房地产交易管理机构应当在5日内书面通知当事人；对符合规定条件和手续的，房地产交易管理机构应当将预售合同移交房地产登记机构，由房地产登记机构按照《房地产登记条例》的规定登记备案。预售合同的登记备案应当在房地产交易机构向房地产登记机构移交预售合同之日起5日内完成，并由房地产交易管理机构书面通知当事人领取经登记备案的预售合同。

(3) 预售款的收取。房地产开发企业根据商品房建设工程的进度，分期收取商品房预售款。但预售合同另有约定的，从其约定。房地产开发企业收取的商品房预售款，应当专项用于所预售的商品房建设。

(4) 办理预售的商品房过户手续。预售商品房的房地产开发企业应当在依法办理新建商品房初始登记并取得房地产权证书后，与购房人向房地产交易管理机构提出过户申请，办理房地产权利变更登记。

在预售期间，转让当事人就预售合同约定的事项有变更的，如建筑设计变更、建筑面积变更等，应当签订补充合同。补充合同是预售合同的组成部分，办理交易过户手续应当一



并向房地产交易管理机构提供。

### ◇ 签订购房合同应达成哪些协议？

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产市场管理规定》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿协商一致的基础上，乙方向甲方购买商品房的，甲、乙双方应达成如下协议：

第一条，乙方所购甲方商品房情况，内容包括商品房坐落位置、商品房土地来源等；

第二条，商品房售价；

第三条，付款时间及方式约定；

第四条，实际面积与销售面积差异的处理；

第五条，乙方逾期付款的违约责任；

第六条，房屋交付日期；

第七条，甲方逾期交付房屋的违约责任；

第八条，设计变更的约定；

第九条，房屋交接；

第十条，甲方关于建筑、装饰、设备标准承诺的违约责任；

第十一条，甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺；

第十二条，关于产权登记的约定；

第十三条，关于物业管理的内容、方式及收费标准；

第十四条，保修责任。