

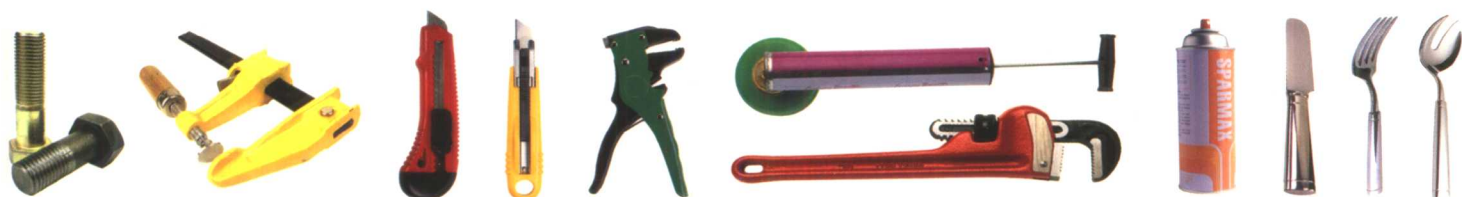


上卷

家电

日用品

交通工具





COMPLETE BOOK
OF FAMILY LIFE SKILLS

家庭生活 实用技巧全书

上 卷

北 京 出 版 社

ACW-2-10



COMPLETE BOOK OF
FAMILY LIFE SKILLS
家庭生活实用技巧全书

图书在版编目(CIP)数据

家庭生活实用技巧全书 / 邢涛, 纪江红主编. — 北京: 北京出版社, 2004

ISBN 7-200-05729-0

I. 家... II. ①邢...②纪... III. 家庭—生活—知识
IV. TS976.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 110821 号



总策划 / 邢 涛

主 编 / 纪江红

编 撰 / 刘冰远 房 明 龚 勋

特约编辑 / 梅 扬

责任编辑 / 李晓波

装帧设计 / 韩欣宇 赵东方

版面设计 / 赵东方

图片制作 / 周 丹 周辉忠

插图绘制 / 陈晓东 姜晓松 李 佳

钟 健 房恒勃

责任印刷 / 姜卫平

北京出版社出版

(北京北三环中路 6 号)

邮政编码: 100011

网址: www.bph.com.cn

北京出版社出版集团总发行

新华书店经销

北京鑫丰华彩印有限公司印刷

889 × 1194 16 开本 21 印张

2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 7-200-05729-0/TS · 40

全三册 定价: 68.80 元



本书中使用的部分文字及图片, 由于权源不详, 无法与权利人——取得联系。
为了尊重作者的著作权, 本社特委托北京版权代理有限公司向权利人转付稿
酬。请权利人与北京版权代理有限公司联系并领取稿酬。联系方式如下:

吴文波 北京版权代理有限公司

地址: 北京海淀区知春路 23 号量子银座 1401 室
电话: (010) 82357056/57/58-230

邮编 100083
传真 82357055

前言

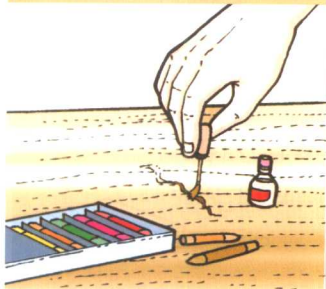
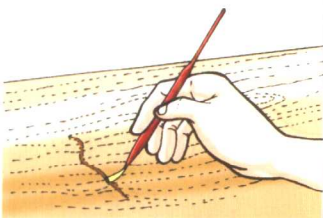
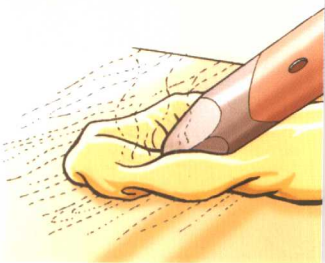
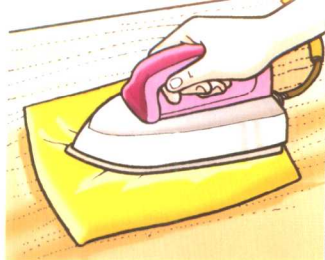
居家生活，难免会碰到一些琐碎的问题。例如，电饭锅里的米饭糊了怎样去除焦糊味？新皮鞋上弄上一道小划痕用什么办法修补？出现意外应该如何应急？等等。有些问题简单，可以自己动手解决，而有些问题自己却无法应付，这时您就需要求助专业人士来帮助解决。多了解、掌握一些生活中的小窍门、小技巧，可以让您从容应对生活中遇到的问题。本书的编撰正是基于对上述问题的考虑。通过阅读本书，您可以学到很多简单实用的家庭生活小技巧，这些小技巧不仅能及时解决烦恼，还能增添很多生活乐趣，甚至能挽回巨大的财产损失和宝贵的生命。

就细节而言，本书的内容十分丰富，涉及购房与家装、家电、日用品、交通工具、服饰、食品与厨艺、宠物、花草、美容与保健养生、旅游、医疗、安全共十二大方面的问题。对于这些日常生活中经常出现的问题，本书不只是停留在找出所有的问题上，而是为您提出具体的解决方法、操作步骤以及注意事项等。书中的小技巧，有的简单易行，有的巧妙绝伦，完全让您享受到解决困难的快乐。

就乐趣而言，本书文字生动活泼，浅显易懂，能让您产生读下去的兴趣，此其一；其二，本书除了告诉您解决问题的方法，还在很多方面给您许多好的建议，而一旦您接受了这些建议，您也许会惊奇地发现“生活原来还可以这样”。

此外，考虑到您的闲暇时间或许不多，因此书中还添加了大量针对性强、易于模仿、色彩艳丽、幽默活泼的图片，既弥补了文字的不足，又愉悦了您阅读时的心情。

本书是一本实用性及时代性极强的家庭生活百科宝典，也是您家庭生活中的好朋友。读完此书，您会发现“生活其实就该这样”。



目录

CONTENTS

购房与家装

购房

购房前的准备	10
审查开发商的证件	10
建筑面积巧计算	10
房屋产权的界定	11
现房与期房的优劣比较	11
选择现房的技巧	11
购买商品房的技巧	12
购买经济适用房所需的手续	12
实地看房的技巧	12
房产广告中的陷阱	13
签定购房合同的技巧	13
同物业公司签订物业管理合同	13
购买二手房的技巧	13
住房按揭贷款	13

家庭装修

家庭装修巧准备	14
选择装修公司的技巧	14
家庭装修的检查与验收	14
防止装修欺诈的技巧	15
装修费用巧控制	15
家庭装修八注意	15

装饰材料的选购

巧选墙纸	16
墙纸的计算	16
护墙板的选购	16
吊顶材料巧选购	17
瓷砖的选购技巧	17
巧选乳胶漆	17

巧修墙壁

墙面石灰的涂刷与防脱技巧	18
水泥墙上巧布线	18
墙壁残损巧修复	18
墙纸的修补	19
墙面砖的粘贴	19
旧墙巧涂刷	19
能使空间扩大的粉刷技巧	19

地面的装修与维护

实木地板的选购	20
地板巧安装	20
复合地板的安装技巧	20
地板的保养和维护	21
地板防发黑	21
石质地板的保养技巧	21
实木复合地板保养需谨慎	21

室内的空间安排

扩展空间的技巧	22
居室增高的技巧	22
让顶棚升高的技巧	22
居室巧分割	23
室内边角巧利用	23
墙角巧放置	23
室内凹部的利用	23

居室的布置

客厅巧布置	24
-------	----

书房巧布置	24
卧室巧布置	24
儿童房间巧布置	25
老年人房间巧布置	25
小房间的布置技巧	25
节日房间巧布置	25

家具的选购与保养

木质家具的选购技巧	26
红木家具的选购技巧	26
家具颜色的选择技巧	26
组合家具的选购技巧	26
家具使用 and 保养的小窍门	27
巧修家具表面擦伤	27
家具防虫蛀的技巧	27
沙发选购要五看	27

室内装饰

巧选装饰格调	28
巧用色彩装饰居室	28
色彩与实用功能	28
室内花木巧摆设	29
巧用壁饰	29
墙上挂画的技巧	29
小摆件的摆放技巧	29
卧室的装饰技巧	30
巧用床罩	30
卧室的绿化技巧	30



楼梯走廊巧装饰	31
厨房巧装饰	31
卫生间的装饰技巧	31
柱子巧装饰	31
窗帘挂法有几多	32
小居室的装饰技巧	32
阳台巧改造	32
灯具巧装饰	32
壁灯巧设置	33
巧用玻璃镜	33
家具“内嵌式照明”	33
幼儿房间巧装饰	33

居室环境与健康

家庭巧除湿	34
巧防居室的现代化污染	34
创造良好的睡眠环境	35
室内卫生巧保持	35
清洗门窗的技巧	35
厨房卫生巧保持	35
浴室卫生巧保持	36
便盆去垢四法	36
浴缸除锈除垢小技巧	36
巧除居室烟味	36
巧除油漆味	37
居室巧生香	37
巧除蟑螂	37

居室的日常维修

水管堵塞巧排除	38
下水道的疏通技巧	38
巧修水龙头	38
管道噪音巧去除	39
巧补浴缸	39
巧修抽屉	39

家电

家电的质量鉴定

电冰箱的质量鉴定	42
电视机的质量鉴定	42

洗衣机的质量鉴定	43
微波炉的质量鉴定	43
电饭锅的质量鉴定	43
灯管的质量鉴定	43

家电的购买

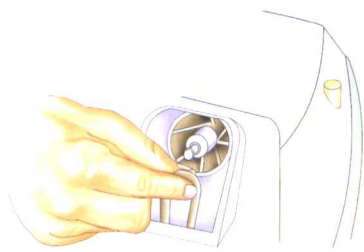
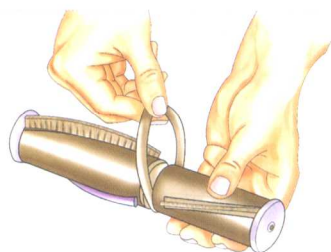
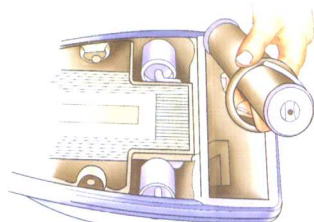
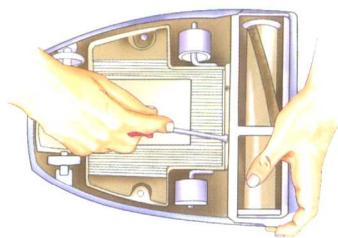
彩电的选购技巧	44
大屏幕彩电的选购	44
电冰箱的选购技巧	44
空调的选购技巧	44
MP3 的选购技巧	45
DVD 机的选购技巧	45
组合音响的选购技巧	45

家电的使用

电冰箱的使用技巧	46
自造冷冻室	46
冰箱巧调温	46
防止食品交叉污染的技巧	46
巧用冰箱做冷饮	46
存放食品时间的选定	47
微波炉的使用要诀	47
微波炉的药物防霉、食物杀毒	47
洗衣机使用小窍门	48
电火锅的使用技巧	48
巧判电熨斗的温度	49
巧用电熨斗灭虫	49
空调的使用技巧	49
巧用电饭锅	50
巧用电烤箱	50
电热水器的安装与使用	51
科学使用吸尘器	51
正确使用洗碗机	51

家电的清洗

电视机的清洁	52
冰箱的清洁	52
冰箱巧除味	52
抽油烟机的清洁	52
电烤箱的清洗	52
微波炉的清洗	52



微波炉巧去味	53
电熨斗表面污垢的处理	53
空调的清洗	53
电水壶污垢巧去除	53
电动剃须刀的清洁	53

家电维修

巧修电视机	54
电冰箱故障排除技巧	54
电冰箱漏电巧修理	55
磁性封条老化巧修复	55
箱门歪斜修复技巧	55
排水孔堵塞疏通技巧	55
冰箱下不宜垫皮垫	55
冰箱要使用专用的插座	55
巧修冰箱照明灯	55

压缩机巧修复	55
巧解冰箱“出汗”问题	55
冰箱噪音巧消除	55
巧修电扇	56
巧修空调	56
漏氟的检查技巧	56
微波炉泄漏的测定	56
巧修洗衣机	56
消除音箱共振的技巧	57
录音机杂音巧消除	57
电饭锅断电故障巧修理	57
安全用电	
巧修电路	58
家用电表故障检测技巧	58
家电漏电的检查和防范	58
家庭用电的安全防范技巧	59
家电插头慎混用	59
家电巧防雷	59
节电技巧	
冰箱巧节电	60
空调巧省电	60
洗衣机的省电技巧	61
电饭锅的节电窍门	61
电熨斗巧省电	61
其他电器的节电窍门	61
家电的保养	
电视机的保养	62
收看电视要通风	62
电视亮度不宜过大	62
套电视机罩的最佳时间	62
空调的保养	62
冰箱的保养法	63
冬季家电的保养技巧	63
洗衣机的保养技巧	63
电脑	
购买电脑的技巧	64
维护个人网络安全的技术	64
上网的五个技巧	64



摆放环境的选择技巧	65	瓷质餐具的质量鉴定	73
硬件故障的排除技巧	65	热水瓶胆的质量鉴定	73
键盘失灵巧修复	65	日用品的选购	
软驱磁头巧清洗	66	餐具的选用	74
光驱故障的排除技巧	66	茶具巧选购	74
电脑中毒后的补救技巧	66	被面的选用技巧	74
系统巧维护	67	床单床垫巧选购	75
电脑的日常维护技巧	67	枕头巧选用	75
电脑的清洁技巧	67	药物香皂的选择技巧	75
电脑的保养	67	洗衣粉巧选用	75
笔记本电脑的保养技巧	67		

日用品

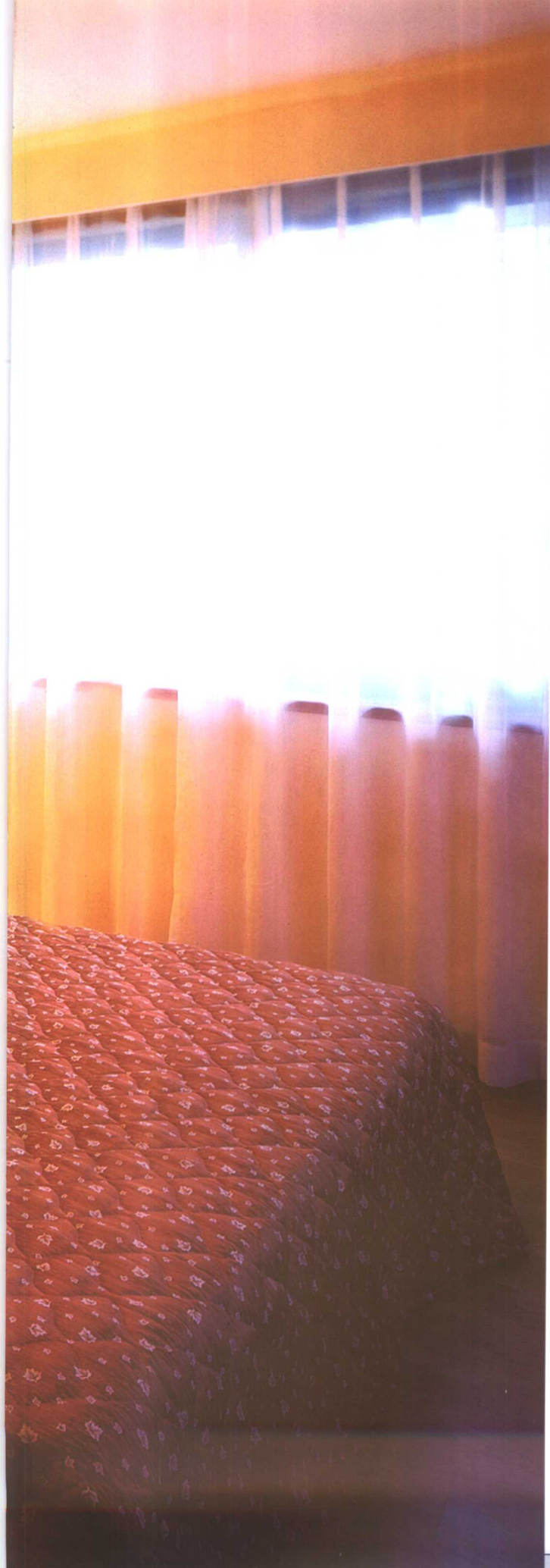
日用品的质量鉴定

钢琴的质量鉴定	70	蜡烛的妙用	76
电子琴的质量鉴定	70	巧用热水瓶	76
席梦思床垫的质量鉴定	70	净水器的使用技巧	77
毛毯的质量鉴定	70	酒精的妙用	77
电子钟的质量鉴定	71	燃油的妙用	78
名表的真伪鉴别技巧	71	毛巾的妙用	79
金属表带的质量鉴定	71	肥皂的妙用	79
电子表的质量鉴定	71	花露水的妙用	80
雨伞的质量鉴定	71	蚊香的使用技巧	80
草席的质量鉴定	72	清凉油的妙用	80
太阳镜的质量鉴定	72	牙膏的妙用	81
肥皂的质量鉴定	72	香烟的妙用	81
剪刀的质量鉴定	72	日用品的保养	
不锈钢器皿的品质鉴别	72	钢琴和小提琴的保养窍门	82
高压锅的质量鉴定	73	地毯保养窍门	83
鉴别菜刀的技巧	73	床垫的使用与保养窍门	83
铁锅的质量鉴定	73	床单的保养技巧	83
铝质器皿的质量鉴定	73	凉席的保养窍门	83
		高压锅的保养技巧	83
		紫砂茶具巧保养	84

沙锅的保养技巧	84	高温行车的技巧	96	汽车的保养与保险	
不锈钢炊具的保养技巧	84	雨天行车的技巧	96	更换机油的技巧	104
搪瓷器皿的保养技巧	84	冰雪路面的行车技巧	96	汽车故障巧预测	104
雨伞的保养窍门	84	雾中行车的技巧	97	观尾气识故障	104
保养拉链的技巧	85	超车的技巧	97	使用防冻液的技巧	105
手表的保养窍门	85	长途驾车的技巧	97	制动系统的保养技巧	105
眼镜巧保养	85			冷却系统的保养技巧	105
图书的保养窍门	85	车体装修		发动机的保养技巧	105
日用品的清洁卫生		汽车装修的技巧	98	汽车空调的保养技巧	106
新铁锅的清洁技巧	86	选购汽车音响的技巧	98	空气滤清器巧保养	106
巧除热水瓶水垢	86	了解 GPS	98	汽车漆面巧保养	106
金属器具除锈的技巧	87	汽车的隔音降噪	99	高温行驶巧保养	107
巧除水壶水垢五法	87	贴防爆太阳膜的技巧	99	冬季巧保养	107
清除地毯上口香糖的技巧	87	汽车用膜的识别	99		
		应急处理		摩托车	
交通工具		制动器失灵	100	选购摩托车的技巧	108
汽车的选购		转向失灵	100	摩托车的合理使用	108
巧选购车时机	90	车轮悬空	100	摩托车节油技巧	109
选购进口车的技巧	90	车轮打滑	101	磨合期巧保养	109
试车的技巧	90	沙地车轮打滑	101	摩托车冬季巧保养	109
都市女性的选车技巧	91	汽车侧翻	101	摩托车外观巧保养	109
新车验收的技巧	91	轮胎爆裂	102	自行车	
手续申办		轮胎打气	102	自行车质量的鉴定	110
新车入户的办理	92	车灯突然熄灭	102	选购电动自行车的技巧	110
汽车的注册登记	92	发动机“飞车”	102	自行车的保养技巧	110
登记证书的补发与换发	92	汽车掉进深水里	103	山地车的保养技巧	111
汽车的过户登记	92	汽车着火	103	电动自行车的合理使用	111
驾驶证的申办	93	发动机过热	103	自行车巧维修	111
道路交通安全法	93	油门踏板卡住	103		
汽车的驾驶技巧					
出车前的检查	94				
发动机舱的 5 分钟检查方法	94				
低温启动的技巧	94				
巧防驾车中的错觉	94				
注意视野死角	95				
节油驾驶的技巧	95				
正确使用 ABS	95				
巧过汽车磨合期	96				







Purchase & Furnishing

购房与家装

从某种意义上说，房子是一个家庭赖以存在的最重要的硬件基础之一。在选购房子的时候需要用心，在装修布置房子的时候也需要用心。本章主要向您介绍一些有关购买住房、房屋装修、居室布置和装饰、居室环境和健康以及居室的日常维修等方面的技巧，其中有很多具体操作的技巧，也有一些是提醒您在买房子和装修布置房子时多加注意的诀窍。



• 购房 •

房子问题是个大问题,而且,对很多人来说,那可能是个最大的问题。更多的时候,房子几乎等同于家,有了自己的房子就有了自己的家,有了房子就有了避风的一隅港湾,有了房子就有了一个沉甸甸的寄托……可是,昂贵的房价让许多人对买房慎而又慎。这里我们为您介绍一些买房时可以用得上的方法和技巧,希望对打算或正在买房的您有所帮助。



购房前的准备

在您买房之前,必须做好充分的准备。这里提示您在购房前需准备什么。

首先,确定投资目标,谨慎选择购买时机。如果购房者自用且不急需,就应该认真分析近期房地产价格的变化规律,找准时机进行投资,这样既可满足自用需要,也可为将来房地产价格上升获取投资增值打下良好的基础。其次,调查产权。投资前应先到房地产管理部门弄清楚房地产的产权所有者姓名,避免将来因产权不清引起纠纷,给自己的投资带来不必要的损失。再次,查阅开工许可证。准备投资购买之前,应向建筑管理部门查询,若无《开工许可证》,最好不要急于投资。最后,全面了解房屋设计状况,并充分考察房屋的位置和质量,以利于挑选、居住和以后的升值。

另外要注意的是,房地产投资是有风险的,它会受到各种因素的影响,个人购房也不例外,随时都要面临价格波动等方面的风险。因此,在决定进行房地产投资时,您一定要做好思想准备,既要有获利打算,又要有失利的思想准备。

◆ 审查开发商的证件 ◆

在着手购房之前,您一定要对开发商的各种证件做重点审查。

正常情况下,售楼方一定要“五证齐全”,即持有:国土资源管理部门的土地使用证;计委对开发商承建该物业的立项、可行性研究的批件;规划管理部门的规划许可证;建设管理部门的开工建设许可证;房管部门的商品房预售许可证。

建筑面积巧计算

一般人对售楼方给出的房屋面积有些看不大懂,或房屋面积本身就不符合实际情况,因而产生苦恼。下面给您介绍一下建筑面积的计算方法。

商品房的销售面积是指购房者所购买的套内或单元内的建筑面积(即套内建筑面积)与应分摊公用建筑面积之和。

套内建筑面积的计算方法:

①套内使用面积:住宅按《住宅建筑设计规范》规定的方法计算;其他建筑按照专用建筑设计规范规定的方法或参照《住宅建筑设计规范》计算。

②套内墙体面积:商品房套内使用空间周围的维护或承重墙体,有共用墙及非共用墙两种:共用墙包括各套之间的分隔墙、套与公用建筑空间投影面积的分隔墙以及外墙(包括山墙);共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

商品房分摊的公用建筑面积主要包括以下两部分:

①电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等其

购房前的准备



1. 首先确定投资目标,谨慎选择购买时机。认真分析房地产价格变化,找准时机进行投资。



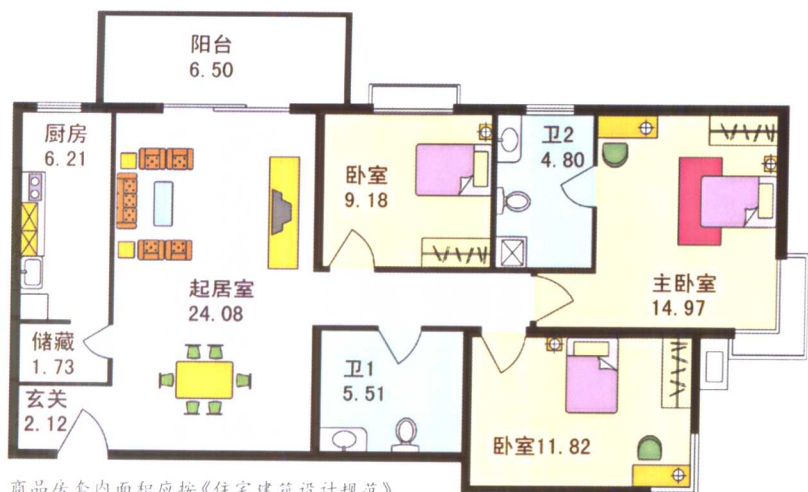
2. 投资买房前应先到房地产管理部门调查产权。



3. 投资购买之前,应向建筑管理部门查询开发商有无《开工许可证》。



4. 全面了解房屋的设计状况,充分考察房屋的位置和质量。



商品房套内面积应按《住宅建筑设计规范》规定的方法计算。

现房的房源将会比较少,购买现房
的消费者选择的余地较小。相比而
言,购买期房最大的好处是可以
较低的价格购房,因为在同等条件
下,期房的价格一般要比现房便宜。
缺点是购房者承担的风险相对较大。
期房能否按时建成,建筑质量能否
保证,小区生活配套是否齐全等,购
房者无法选择和掌控。另外,如果购
房者选择购房时机不当,还可能会
遇到房地产市场不景气,导致房地
产价格下降而损失惨重的情况。

选择现房的技巧

购买现房前,购房者应对房屋

选择现房的技巧



1.看房最好选择晚上的时间,这样可以对住宅周围的环境有个较准确的了解。



2.看看房屋装修前的整体质量,了解做工是否精细耐用。



3.看楼梯设计是否合理,照明是否良好。

功能上为整栋楼建筑服务的公共设
施用房和管理用房之建筑面积。

②各单元与楼房公共建筑空间
之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)
墙体水平投影面积的50%。

作为独立使用空间租、售的地下
室、车棚等,以及作为人防工程的地
下室,不计算在公共建筑面积之内。

商品房的销售面积计算方法:

公用建筑面积分摊系数 = 公用
建筑面积 ÷ 各套套内建筑面积之和
商品房销售面积 = 套内建筑面
积 × (1 + 公用建筑面积分摊系数)

房屋产权的界定

房屋产权有许多种,同一房屋,
在交易中交易的可能是所有权,也
可能是合作权,还可能是其他权利,
如地上权、永佃权、地役权、典权、
采石权等。我国当前参与房屋交易
的主要是房屋的所有权和使用权。

房屋的所有权为房屋的占有权、
管理权、享用权、排他权、处置权(包
括出售、出租、抵押、赠与、继承)
的总和。拥有了房屋的所有权就等
于拥有了在法律允许范围内的一切
权利。房屋买卖成交的是房屋的所有
权。

房屋的使用权是指对房屋拥有
的享用权。房屋租赁活动成交的是

房屋的使用权。承租人取得房屋使
用权后,未经出租人同意,不得随便
处置所承租房屋,除非租赁合同另
有规定,否则就是违法行为。房屋使
用权包含在房屋所有权之内。

个人不管是买房还是租房,必
须认清所购(租)房屋的权利状态
(卖房或出租房者所拥有的权利形
态),以避免不必要的纠纷。

现房与期房的优劣比较

对购房者来说,现房和期房孰
优孰劣,始终是一个议论不完的话
题。

一般来说,现房具有较强的安
全性和直观性,购房者可对房屋的
质量、装修、区位、室内格局等各
个方面进行详细的了解。将实地调
查的结果与房地产广告、售楼书上的
介绍进行对照比较,可避免购买期
房可能带来的风险,做到心中有数。
现房建成后,其配套的物业管理已
经展开,购房者可以直接了解该房
屋所处地区的治安、环境、卫生、维
修以及配套设施等物业管理工作的
优劣,并且对房地产项目的合法性、
产权的性质进行调查也比较方便。
与期房相比,现房的一个缺点就是
价格要高一些。另外,当房地产市场
比较火爆,房地产项目供不应求时,

本身的质量有一个初步的了解,这样有助于做出正确的选择。此处有8个技巧可帮您挑选到好房子:

①晚上看,可了解晚上周围的噪声、照明及安全;②雨天看,可了解是否漏水、渗水及窗户、阳台是否进水;③看结构,主要看房屋设计是否合理、周全及实用;④看墙面,墙面要平整,应无龟裂、渗水现象。若有刚贴上的新墙纸,应该考虑其是否是为了掩盖水迹;⑤看天花板、门、水台、墙角接位等,了解做工是否精细;⑥楼梯设计是否合理,照明是否良好;⑦室内的插座设计是否合理,数量是否够用;⑧看厨房、厕所中水、电、气管线设计或布局是否合理。

购买商品房的技巧

时下,购买商品房的人越来越多,这已成了一大趋势。如何挑选和购买商品房也需要技巧,这里给您三点建议。

①选择信誉好的开发商。每个城市都有很多房地产开发企业。一般情况下,只有选择那些信誉良好,样板工程多,资金雄厚,经营作风稳健可靠,从事房地产开发经营时间长的大的房地产开发商,才可能买到高质量的住宅。购房者在选择开发企业的同时,还应勘察一下设计、施工单位的信誉,尽量考虑周全。

②亲临现场,多做调查。有些房地产开发商为尽快售出所开发住房,不惜用虚假的广告欺骗消费者。所以,购房者应亲临现场进行实地考察,最好看到施工的全部或部分过程,了解住宅的内部构造和建材质量以及施工质量等。

③购房者若购买现房,则应认真察看有关质量检验方面的资料 and 文件,并对照进行实地勘察,及时请教业内人士。如果建造该住宅的建

筑施工企业,有类似的住宅已完工并已入住,购房者可以进行访问,了解住户对房屋质量的第一手反馈信息,从而做出正确判断。

◆ 购买经济适用房所需的手续 ◆

当然,对不少在国家机关和企事业单位工作的人,尤其是其中资金基础较薄弱的人来说,购买经济适用房才是购房的首选。但是,不少人对所需手续的了解比较少。现简要作些介绍。

第一,在当地市政府做出本市居民家庭中低收入标准及认定办法之前,居民购买经济适用房,凭本市城镇居民常住户口卡、居民身份证直接到开发建设单位办理购房手续。第二,需要贷款的,由购房人凭登记后的经济适用房预售(买卖)合同,到建设项目所在地的房屋土地管理部门办理抵押登记手续,房屋土地管理部门应在登记后的15个工作日内办理完抵押登记手续。第三,买卖双方在房屋交付使用后的30个工作日之内,到建设项目所在地的房屋土地管理部门办理产权过户手续,办理房地产权属证件,其中购买本单位利用自用土地建设的经济适用房,由该单位统一向房屋土地管理部门办理上述手续。

实地看房的技巧

购房者如果对房屋的质量比较满意,且基本已下定决心购买的话,最好再对房屋的周围情况做一个全面的调查。

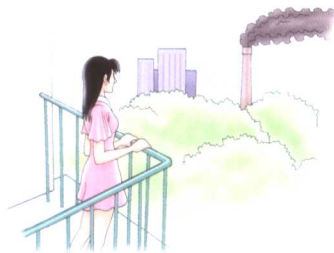
①线路:最好不要乘坐房产公司的专车,而应乘坐公共汽车,以便准确测定实际距离、行程时间。②采光:中午或下午去,在房内停留的时间可长些,以测定日照时间和傍晚时室内光线的变化。③配套:实地踏勘商店、菜场、学校、医院、邮局



1.去看房时最好自己选择乘坐公交车,这样可以准确测定实际距离及行程时间。



2.要了解清楚住房周围的公共服务设施情况及子女入学是否方便。



3.调查清楚周围有无噪音及污染源。



4.可以向早期入住的住户了解一些具体情况。

实地看房的技巧

等公共服务设施的情况与路程,问清子女入学是否方便。④安全:向已入住的或在附近住的居民打听有关安全方面的问题。⑤噪声:附近是否有高噪声源,实测一下噪声的强度。⑥污染:附近如有烟囱等污染源,应在干燥的顺风日子里,测定烟囱排烟的实际影响,不要在休息日观察。其他的污染源则多向已入住者咨询。

◆ 房产广告中的陷阱 ◆

①玩文字游戏：房产商利用大量的无实质内容的修饰语言和精彩的图文效果，把房产广告做得十分赏心悦目、悦耳动听。

②美化房产的位置：在图示上缩短与发达地段的实际距离是房产商惯用的手段。

③“起价”的诱惑：和“起价”一致的房屋一般都是整套楼盘中最差的，不具有代表性。“均价”也是异曲同工。

④绿化面积：借助购房者对这一概念的不敏感，向里面注水。

⑤配套设施和销售面积：配套设施往往与最终情况不符；销售面积则容易被误解为实用面积。

签订购房合同的技巧

首先，在签约前首先要验看售楼方的证件，如买期房则应验看《商品房预售许可证》、营业执照及《土地规划证》；买现房则应验看《商品房销售许可证》，并对照售楼方与相关证件被授权方是否一致，以免日后发生法律纠纷。其次，对将来所签的预售合同或出售合同条款进行详细审查，及时提出修改意见，并将其附于认购书后。不要轻信房产商的口头承诺。

再次，在合约中，应清楚列明双方的买卖关系及物业产权情况，并对具体问题做出详细说明，明确规定双方必须承担的责任和费用。房屋验收时，买方须重新检查物业是否与合约中的约定情况一致，物业产权移交手续是否齐全。

同物业公司签订物业管理合同

购房人将房款付清或办妥分期付款手续后，到由房产商指定的房屋物业管理公司签订合同。

签订合同前，须带好应支付的物业管理费和下列证件：与房产商签订的“购房合同”、购房付款发票、身份证、房地产管理部门办理产权的收据。物业管理合同应具备以下主要条款：

①双方当事人的姓名或名称、住所。②管理项目。即接受管理的房地产名称、坐落位置、面积、四周界限。③管理内容。即具体管理事项，包括房屋的使用、维修、养护；消防、电梯、机电设备、路灯、园林绿化地、道路、停车场等公用设施的使用、维修、养护和管理等方面。④管理费用。即物业管理公司向业主或使用人收取的管理费。这些收费，能明确的都应当在合同中明确规定。⑤明确业主和物业双方的权利和义务。⑥合同期限。即该合同的起止日期。⑦违约责任。双方约定不履行或不完全履行合同时各自所应承担的责任。⑧其他事项。双方可以在合同中约定其他未尽事宜，如风险责任、调解与仲裁、合同的更改、补充与终止等。

购买二手房的技巧

购买二手房无论是自住、投资，都会遇到一些现实问题需要解决，业内人士提醒您，购买前一定要注意以下三个问题。

①拆迁。许多人认为，只有老式



平房才会拆迁，不买平房就能避免这一问题了。其实不然，很多多层、高层的楼房也存在拆迁的可能。所以，消费者在购买二手房前一定要对房屋是否拆迁进行咨询和查问。如果消费者工作繁忙，也可委托中介公司帮助查询这类问题。

②办公买房。一般情况下，如果想做科技、开发或者咨询服务，买一般的住宅房就可以了；如果想从事餐饮、销售之类的业务，就需要买商住两用楼里面的商用房或者纯粹的商用楼里的房屋；但如果要从事超过上述范围的其他业务的话就必须购买商用房。

③户口迁入。购买二手房者只有在原户主迁出之后，才可办理新户口迁入手续，此点需要双方事先约定。

◆ 住房按揭贷款 ◆

住房按揭贷款，指购房者向房产商交纳部分购房款订购商品房，再把所购房产抵押给银行，获得购房贷款；然后，购房者先住房，再根据贷款合同按月等额偿还贷款本息；待清偿全部贷款本息后，购房者收回房产证，取得完全产权的商品房。

如果要申请按揭贷款，需符合下列贷款条件：①持有当地常住户口且年满18岁，具有完全民事行为能力的居民及到当地投资或工作的港澳台同胞、华侨和外籍人士；②有稳定的收入并具有还贷能力；③有同售房单位签订的《商品房销售（预售）合同》；④同意以房产抵押，并办理房产抵押登记和房产保险。



• 家庭装修 •

有了属于自己的房子，下一步就该进行装修了。通常情况下，家庭装修要由专门的工作人员来实施。当然，也有不少的家庭想自己亲自动手做一些简单的装修，以减少开支。其实，无论您是想亲自装修还是请人装修，了解一些装修的技巧和方法都是非常必要的。因为那样不仅可以减少不必要的开支，降低损失，还可以有效地帮助您做好以后的保养和维护工作。



家庭装修巧准备

在您决定家庭装修时，要了解一些专业情况，对不同阶段做好不同的准备，保证多快好省。

①要买些与装修有关的资料。不少关于家庭装修方面的书籍资料，其内容极具参考价值。花小钱，省大钱。

②请专业设计师或懂行的亲戚朋友帮您规划设计。成功的专业设计可使您的花销落到实处。

③不要轻易找大的装修公司。大公司质量、信誉的确更有保证，但成本也相应较高。

④不要盲目修改装修方案。一个小的改动也会引起一连串的调整，大大增加费用。

⑤最好分项核算工作，然后逐一承包，统一核算，这样，既避免了纠纷，又节省了工钱。

⑥了解装饰材料的行情。正式买材料时，最好请设计师或施工工人一起去。多数材料可选择比较便宜的，而少数用于醒目位置的材料则不妨采用高价位物品。

⑦要选好装修季节。装修旺季的材料较贵，工钱也较高。

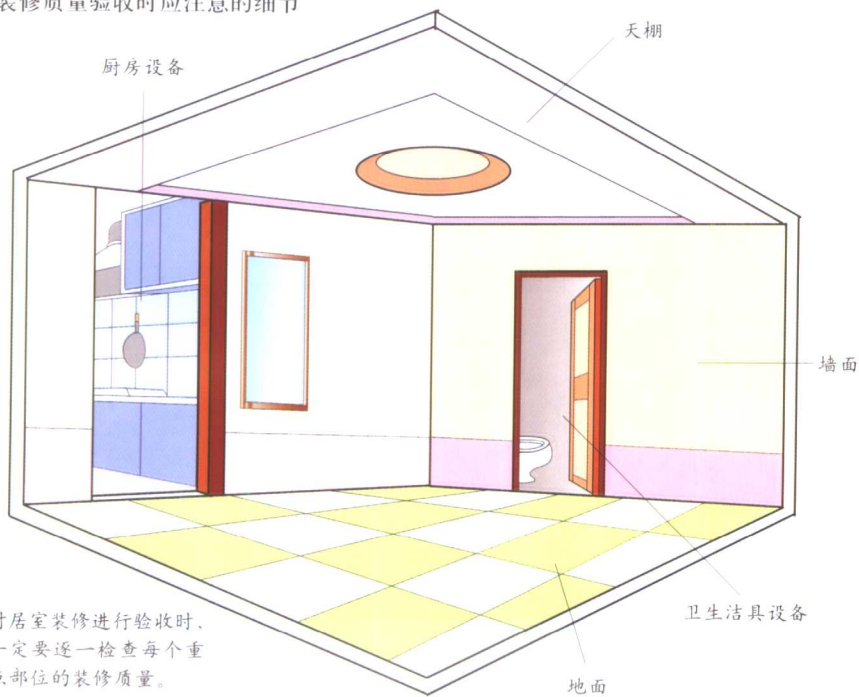
⑧干一些力所能及的辅助活，可节省相应工钱。

◆ 选择装修公司的技巧 ◆

选择一个好的装修公司，就等于房间已装修好了一半。选择装修公司也有技巧。

首先，看其对产品的设计，通过对其设计样板、创意思路的了解，看其设计能否满足自己审美个性的要求。第二，最好选择具有国家建筑企业资质证书的装修公司，而且要看它有没有营业执照。第三，应对其已有的家庭装修作品做一考察，看它曾经装修过多少家庭，装修的档次如何等。第四，看价格是否合适。第五，对该公司的施工组织、有关技术人员的上岗资格和管理人员的责任心做一考察，看看这家公司是否具有有良好的售后服务运行机制。

装修质量验收时应注意的细节



对居室装修进行验收时，一定要逐一检查每个重点部位的装修质量。

家庭装修的检查与验收

家庭装修的检查，主要指穿插在施工过程中对装修工序和质量的抽查，主要检查一些隐蔽工程和结构工程。由于隐蔽工程和结构工程都是装修的基础部分，如木条的合理分布，木龙骨是否涂刷了防火涂料，防水层的厚度等等，都对今后的使用功能有直接影响。为了有效地对这些重要部位的施工进行监督，业主应不间断地在施工过程中对其进行检查，以防止劣质施工的出现。

家庭装修的验收分四个方面。通过机械的试运行来检查质量情况，比如卫生洁具设备、厨房设备，应该启动或进行水管试压验收，以确定设备运转是否正常。对居室使用功能结构验收时，要看天棚、地面、墙面、固定造型等是否遵循设计要求，是否牢固等等。油漆面、乳胶漆面、木质接头、外部造型、地面镶花等的重点检查，验收装修的工艺水平。业主通过观察室内整体装饰情况，判



1. 刮刀, 用来刮平填充墙壁和地面。



2. 打磨机, 用来抛光、打磨木质地板。



3. 热气枪, 用来加热准备处理的物体表面。



4. 手锯, 是用来切割木板的好工具。

装修工具的用途

断设计风格、色彩、灯光、环境的匹配效果, 从而评定设计方案的优劣, 完成对设计方案的验收。

◆ 防止装修欺诈的技巧 ◆

有的装修公司承诺得很好, 但在实施装修的过程中却偷工减料, 以次充好, 极不负责任, 造成装修欺诈, 给消费者带来诸多麻烦。其实, 防止装修欺诈也有技巧。

①不轻信广告, 应找经权威部门认可、信誉好、质量高的恰当规模的公司。②一定要签订合同, 千万不能因亲戚朋友介绍而只订“口头合同”。③最好不要包工包料, 以防装饰材料以次充好。④施工结束, 要有一个验收期, 一定要验收合格才能签字, 然后交付除了预付款之外的其余工程款。⑤一旦发现技术和质量问题, 要及时要求返工重做, 否则会难以修复, 必要时可到消协和法院申请帮助和裁决。

装修费用巧控制

对不少家庭而言, 对房间做一次彻底的装修, 花费实在有些过大, 因而往往被迫推迟装修的时间。这

里教您几招, 帮您降低费用, 以便尽早进行装修。

在保证质量的前提下, 进一步降低装修成本的方法是:

①根据工程内容再准确计算工程量 (包含施工和用料)。一定要精打细算, 避免铺张浪费。

②工程删繁就简, 选“粗”不选“细”, 施工以简约为主。

③多数材料档次选低不选高。国内一些装饰材料品质不逊于进口材料, 因此能用国内的, 就不要选用进口的。除重点部位采用高档材料外, 其他部位完全可以采用一些档次不高、但材料仍很不错的普通材料, 这样整个工程造价就会大大降低。

④如果包工不包料, 买材料时最好货比三家, 从而买到价廉物美的材料。在采购大宗材料时直接向厂家进货, 减少中间环节, 也会省下不少钱。

当然, 除上述四“招”外, 您还可以参阅14页“家庭装修巧准备”小节中的内容。

家庭装修八注意

在室内装修过程中您需注意以下几点:

①室内整体地平落差约为1厘米。卧室最高, 厨卫与阳台最低, 过

道要居中。

②尽量减少空气污染。首先装修时选择那些污染少或无污染装饰材料。居室装饰完毕不要马上居住, 先打开门窗让涂料中的溶剂挥发。平常要经常打开门窗, 让室内空气流通, 以减少气体危害。

③下水道铸铁管全部改成PVC塑管, 可免堵塞之苦。

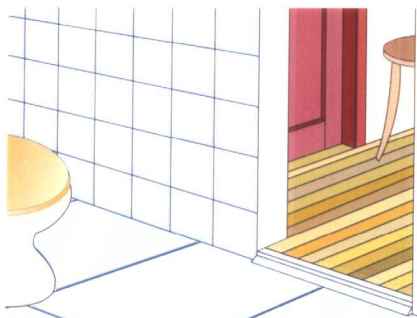
④防盗门铺设一个活动门槛, 平时可防邻居家的昆虫“串门”。

⑤临街面最好装双层玻璃的带纱窗的铝合金结构窗户。既防尘, 又防噪音。

⑥地面不要弄得太光滑, 避免不小心摔伤。

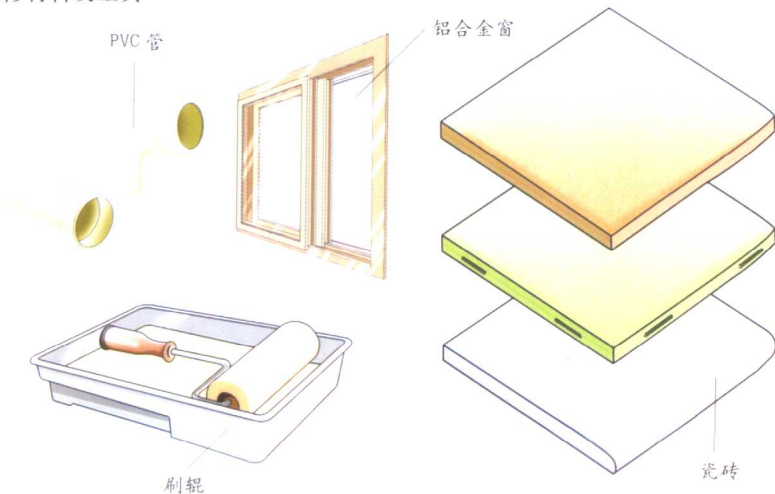
⑦注意防火, 避免因装修而留下火灾隐患。

⑧不要任意拆改墙体, 改变阳台用途, 随意更改水、电管道等, 以免引发恶性事故。



卫生间的地面装修要稍低于室内, 以免发生漏水时水流进屋里。

装修材料及工具



• 装饰材料的选购 •

装 装饰材料的选购是家庭装修的基础。如果您没有足够的时间，但却有足够的金钱的话，就可以“大包干”的形式全部委托装修公司代理。当然，如果您业余时间较充裕，而且对装修公司不放心，又对装修有一点儿兴趣的话，也不妨亲自去选购一些装饰材料。要知道，这可是既能省钱又能长知识。



巧选墙纸

纸质纸材质的墙纸用的是普通纸，价格低，但易受潮变形。化纤纸材质的墙纸大都用玻璃纤维和聚乙烯纤维做原料，能防潮，色彩柔和，图案也优雅，但价格较高。天然纤维纸大都以黄麻、大麻、棕榈为原料，是目前各类墙纸中最好的一种，能防潮、防火，质地结实耐磨，且颜色丰富、自然、富有立体感，当然价格也最高。

一般来说，对于上述3种墙纸的选择，可根据自己的收入及居室的档次来定。选好墙纸类型后，接下来就该挑选墙纸的图案及花纹了。对于宽敞的房间，选择细小规律的图案能产生优雅细洁之感，而选择大型花朵的图案则会降低房间的拘束感；对于狭小的房间，如果屋里家具多，可选图案细密的花样，如果家具少，则应根据情况选择花样稍大些的图案，这样就能使原本狭小的

房间变得庄重大方。比较暗的房间宜选用浅暖色调的墙纸，明亮的房间选择起来较随意。年轻人喜欢暖色调、图案新颖别致的；年长者喜欢偏蓝、偏绿的冷色调。炎热的南方或朝南的房间，适宜选择冷色调的；寒冷的北方或朝北的房间，最好选择暖色调。私人卧室可选用偏暖色、装饰性强的花纹；待客办公或读书的房间，最好用色淡图简的墙纸。

需要提醒您的是：在选择墙纸时要从整体考虑，可能您会很喜欢某种墙纸的图案、颜色，但当它大面积铺开，效果不一定会很好，或又和房间、家具的整体风格不一致，所以要从壁纸的颜色、图案、特性出发，做到因人而异，因房而异。

◆ 墙纸的计算 ◆

在购买墙纸的时候，很多人不知道该怎样计算自己所需的数量，往往造成浪费。下面就介绍一种计算的方法。

所需墙纸数 = $(L/C + 1) \times (H/C + h/C) + S/C$ 。L：扣去窗、门后房间四周的长度；C：墙纸的门幅（墙纸多为方形），加1作横向拼接的余量；H：所贴墙纸的高度；h：墙纸上1个图案的长度，作纵向拼接的

余量；S：窗、门上下部位所需墙纸的长度。计算时以米为单位。最后计算结果中若有小数则运用进一法。

护墙板的选购

护墙板的选购很重要，因为其技术含量较高。下面介绍几种护墙板，以备参考。

木纹人造板：它是在刨花板、纤维板、胶合板等基材的表面，经过砂光、刮腻、淋油、印刷木纹等工艺而制成的。特点是表面具有珍贵木材的纹理和色泽，层次丰富清晰，耐磨、耐温、耐污染以及防水、会着力强。

玻璃钢装饰板：以玻璃纤维织物为增强材料，以不饱和聚酯树脂为胶粘剂，在固化剂、催化剂的作用下加工而成。特点是表面漆膜亮、硬度高及耐磨、耐酸碱、耐高温。

塑料贴面装饰板：把印有各种色彩、图案的纸经热压覆盖于各种基材上，即为塑料贴面装饰板。有镜面型和柔光型两种。

覆塑装饰板：以塑料贴面装饰板或薄膜为面层，以胶合板、纤维

