

花不到20元 很可能使你减少数万甚至数十万元的损失

家庭

GOUFANG
ZHUANGXIU

购房装修

必读

哪种房型适合你
怎样才能买到性价比高的房子
怎样购买二手房
怎样办理购房贷款
购房签约注意哪些事项
小心装饰公司的“花招”
如何降低装修成本
装修问题多出在哪里

刘卫东 编著
少年出版社



F299.233.5
26



DUJANG ZHUANGXIU

家庭购房装修必读

家庭

购房装修

邱枫 刘卫东 编著

必读

新疆青少年出版社

图书在版编目(CIP)数据

家庭购房装修必读/邱枫等编著. —乌鲁木齐: 新疆青少年出版社, 2003. 9

ISBN 7-5371-4724-8

I. 家... II. 邱... III. ①住宅-选购-基本知识-中国-汉语②住宅-室内装修-基本知识-汉语

IV. ①F299.233.5②TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第081047号

家庭购房装修必读

邱 枫 等编著

-
- | | |
|-----|-----------------|
| 出 版 | 新疆青少年出版社 |
| 地 址 | 乌鲁木齐市胜利路100号 |
| 邮 编 | 830001 |
| 责 编 | 鹿 坤 姜凤丽 |
| 印 刷 | 四川省南方印务有限公司 |
| 发 行 | 新疆青少年出版社 |
| 开 本 | 850×1168毫米 1/32 |
| 印 张 | 16.5 |
| 字 数 | 414千字 |
| 版 次 | 2003年9月第1版 |
| 印 次 | 2004年11月第2次印刷 |
| 印 数 | 2 000-3 000册 |
| 定 价 | 19.80元 |
-

ISBN 7-5371-4724-8

前 言

俗话说“衣、食、住、行”，可见在满足温饱后，住房问题就成了人们首要解决的问题。然而，很多人对购房仍然存在着非理性的消费，他们对究竟应如何选房，如何看待房产广告，如何与开发商签订合同，如何验收房屋等若干具体的购房问题仍处于懵懂状态。这就造成许多消费者在买房后才发现自己所买的住宅不是自己所需要的住宅，或者是装修后才发现住宅存在许多令人不满意的地方，但此时悔之晚矣。

终于辛辛苦苦地买了一所自己称心的房子，原本以为就万事大吉了。然而接下来的事情或许会真让你头疼。你不得不面对一个让你感到棘手的事情——家庭装修。或许你听到或看到许多人因对家庭装修不了解而出高价钱请人装修出低劣房子的事；或因不了解装修材料而花高价钱购买到质量低劣的装修材料的事情……你可能会问，我的家究竟该如何装修？大量的事例表明，家庭装修的成败、优劣，不仅与装修的过程、质量有关，更与装修的理念、预算、监理、验收紧密相联，家庭装修更多的时候是设计与选择装修的方案、资金的预算与资金的筹集、施工队伍的选择与管理、施工合同的拟定与实施、施工的监理与验收的问题。

那么消费者应如何选购自己所需要的房屋，如何满意的装修自己的住宅？本书以通俗易懂的语言对购房和装修作了深入浅出的回答，并提供了众多非常实用的建议，相信此书会给你提供极大的帮助。

类别

第一篇	相关术语
第二篇	选房
第三篇	购房
第四篇	交款
第五篇	入住
第六篇	物业
第七篇	置换
第八篇	购买二手房
第九篇	租赁
第十篇	相关政策、法规
第十一篇	家庭装修的准备
第十二篇	设计与装修诀窍
第十三篇	房屋装修材料
第十四篇	家庭装修的过程
第十五篇	家庭装修的验收

目 录

第一篇 相关术语

商品房	(1)
私有住宅	(1)
公有住宅	(1)
经济适用住房	(1)
“二手房”	(1)
解困房	(2)
集资房	(2)
安居房	(2)
平价房	(2)
微利房	(2)
毛坯房	(2)
房屋所有权	(2)
房屋典权	(3)
房屋抵押权	(3)
房屋租赁权	(3)
土地使用权	(3)
赠权	(3)
期房	(4)

商品房预售	(4)
现房	(4)
商品房现售	(4)
内销商品房	(4)
外销商品房	(4)
建筑容积率	(5)
建筑密度	(5)
绿化率	(5)
低层、多层、中高层、小高层、高层住宅、超高层住宅	(5)
公用面积	(5)
房屋销售面积	(5)
套内使用面积	(5)
套内墙体面积	(5)
套内阳台建筑面积	(6)
套内建筑面积	(6)
辅助面积	(6)
结构面积	(6)
房屋使用率	(6)
砖混住宅	(6)
框架结构住宅	(6)
单元式住宅	(6)
公寓式住宅	(7)
花园式住宅	(7)
跃层式住宅	(7)
复式住宅	(7)
错层式住宅	(8)
点式住宅	(8)
住宅小区	(8)

层高·····	(8)
净高·····	(8)
进深·····	(8)
开间·····	(8)
住房按揭贷款·····	(8)
住房公积金贷款·····	(9)
商业性个人贷款·····	(9)
个人住房组合性贷款·····	(9)
房地产保险·····	(9)
房屋置换·····	(9)

第二篇 选房

消费者购买商品房的程序是怎样的·····	(10)
消费者应该怎样制定购房预算·····	(13)
消费者如何收集购房信息·····	(15)
如何看待房地产广告·····	(17)
怎样用好售楼书·····	(21)
如何看待广告中的起步价·····	(22)
怎样选择房屋的地理位置·····	(23)
如何选择自己所需要的房子·····	(24)
多层、高层买哪个合适·····	(25)
如何选择高层住宅·····	(26)
怎样挑选复式住宅·····	(27)
购买别墅应注意什么·····	(28)
小区绿化面积的标准是多少·····	(29)
怎样选择层高·····	(30)

怎样选择建筑物朝向	(30)
选择底层应注意什么	(32)
如何选择顶层	(33)
为什么购房者应主要看毛坯房	(34)
一居室有哪些适合人群	(35)
有哪些不可取户型	(36)
户型设计是否预留了发展空间	(36)
挑选户型有何窍门	(38)
挑选户型应掌握的基本原则	(39)
户型存在哪些“垃圾面积”	(41)
优秀房型的设计特色有哪些	(41)
良好的房型包括哪些基本要素	(44)
哪种房型适合你	(45)
除了挑地段、户型,购房还要挑什么	(46)
买房怎样选环境	(47)
小区环境选择的误区有哪些	(48)
什么是好的社区环境	(49)
买房时周边空间的意外风险有哪些	(50)
购房时如何选择开发商	(51)
怎样给商品房打分	(52)
何为智能化小区	(54)
选择现房应注意些什么问题	(55)
买期房存在哪些风险	(55)
购买期房应注意哪些问题	(56)
如何选择期房	(58)
怎样看图纸	(67)
怎样看现场	(67)
在挑选适合自己的房子时需要注意哪些方面	(68)

为什么个人购房要有投资意识	(69)
怎样才能买到性价比高的房子	(70)
怎样从投资房产中获得增值回报	(72)
哪些商品房不能买	(73)
选择住宅应注意的问题	(74)
购房常见的误区有哪些	(76)
房产购置中有哪些陷阱	(77)
消费者对选房应持有怎样的观念	(79)
签约前选择楼盘应注意的问题	(81)
怎样才能买到符合消费者心意的商品房	(81)

第三篇 购房

商品房买卖的一般程序和步骤是怎样的	(84)
商品房买卖时应该查明哪些事项	(87)
哪些房屋的买卖是有限制的	(89)
购房需要查看什么	(89)
购房有哪些技巧	(90)
购房时为什么要查看售房许可证	(91)
“两证”的具体内容是什么	(92)
现场看房十二招	(94)
购房需要办理哪些手续	(95)
如何购买精品房	(95)
购买尾房是否合算	(97)
“尾房”为什么便宜	(99)
如何购买“尾房”	(100)
“尾房”是否值得投资	(102)

购房谈判前应做哪些准备工作·····	(102)
怎样和开发商侃价·····	(103)
购房时具体的杀价技巧·····	(105)
如何了解开发商心理·····	(106)
常见的谈判陷阱有哪些·····	(108)
消费者投诉商品房主要是哪些方面的问题·····	(110)
如何防止“面积受损”·····	(112)
如何对待临时认购书·····	(112)
订立商品房预售合同后购房者不满意怎么办·····	(113)
怎样购买预售商品房·····	(114)
签订商品房预售合同时,订违约责任条款应注意些什么·····	(116)
购房定金的作用是什么?它与预付款在法律上有何区别·····	(117)
购房时交定金要注意些什么·····	(117)
签署期房购买协议应注意些什么·····	(118)
购房合同包括哪些内容·····	(119)
签订购房合同时应注意的几个问题·····	(120)
怎样选择售房合同版本·····	(122)
签购房合同时尤其要注意有哪些不对等条款·····	(122)
购房时约定付款条件要注意些什么·····	(123)
哪些合同属于无效合同·····	(124)
购房签约注意哪些要点·····	(126)
如何签好买房合同中的补充协议·····	(128)
《商品房购销示范文本》中与消费者密切相关的内容·····	(129)
找个律师签购房合同有什么好处·····	(130)
购房过程中如何聘请律师·····	(132)
签约后消费者要尽快做些什么事情·····	(133)
未经过户登记的购房合同是否有效·····	(134)
房地产面临哪些风险·····	(135)

个人购房如何办理保险	(136)
保险费是如何计算的	(137)
如何签订房地产保险合同	(137)
房地产保险的当事人有哪些	(138)
投保小常识	(138)
购房为什么要公证? 公证需要提交哪些材料	(139)
你了解房产公证吗	(141)
如何办理房地产公证	(142)
房地产公证的收费标准	(143)
怎样办理产权过户	(143)
哪些房屋买卖合同是无效的	(144)
哪些购房合同签了,房还能退	(145)
购房签约请瞧仔细	(147)
购买期房十技巧	(150)
律师教你识别合同陷阱	(152)
看房:沙盘:“陷阱”	(153)
签约:《认购书》陷阱	(154)
十大“购房陷阱”	(155)

第四篇 交款

商品房价格包括哪些费用	(161)
房地产市场通用付款方式有哪些	(161)
个人住房贷款有何优势	(162)
买商品房哪种付款方式合适	(164)
按揭与抵押贷款有什么区别	(166)
贷款涉及哪些费用	(167)

个人住房贷款要注意什么·····	(168)
贷款是选择固定利率还是浮动利率·····	(169)
贷款可以贷多少年?能提前还吗·····	(170)
还款期限如何选择·····	(170)
住房公积金贷款的条件和范围是什么·····	(171)
住房公积金贷款额度是多少·····	(172)
个人住房公积金贷款利率及万元还本息金额表·····	(172)
怎么办理公积金贷款·····	(174)
公积金个人住房贷款的担保方式有哪几种?	
怎么办保险·····	(175)
公积金贷款要哪些证件担保·····	(177)
住房公积金怎样支取·····	(177)
申请住宅抵押贷款的条件和手续是什么·····	(178)
住宅抵押贷款期限和额度是多少·····	(179)
哪些物品可作为个人住房贷款的抵押物·····	(180)
在什么情况下可处分抵押物·····	(180)
公积金贷款与商业性贷款有何异同·····	(180)
如何申办个人住房组合贷款·····	(181)
个人住房贷款采用哪几种担保方式·····	(185)
按揭贷款发放对象是谁?需在哪些部门办理哪些手续·····	(185)
如何偿还个人住房贷款·····	(185)
申请住房贷款银行要调查什么·····	(186)
办理个人住房贷款,借款人应注意哪些事项·····	(187)
如何在建行提取使用个人住房贷款·····	(187)
个人住房贷款的发放额度如何确定·····	(187)
消费者应如何选择住房贷款·····	(188)
在房改中住房补贴怎样补·····	(189)
经济适用房的价格是怎样构成的·····	(191)

城镇公有住房出售三种价格有何区别·····	(192)
职工以成本价购买的公有住房是不是“全产权”? 购房者 有哪些权利·····	(192)
个人购房收费标准是多少·····	(194)
购房者在申请贷款的过程中需支付哪些费用·····	(195)
购房需要交哪些税费·····	(196)

第五篇 入住

购房者如何收楼·····	(197)
入住时应从哪些方面验收房子·····	(198)
办理入住手续注意哪些问题·····	(199)
怎样“看”商品房质量·····	(200)
如何计算所购房屋的销售面积·····	(201)
商品房的建筑面积应包括哪些·····	(203)
哪些项目不计入商品房的建筑面积范围·····	(204)
商品房应分摊的公共面积包括哪些·····	(205)
一幢楼存在多个公共面积分摊系数吗·····	(206)
面积有“误差”怎么办·····	(206)
超过误差范围的面积怎样计算·····	(207)
怎样计算房屋的使用率·····	(208)
房屋的公共地方包括哪些地方·····	(209)
商品房出现质量问题怎么办·····	(211)
购房者怎样维护自己的权益·····	(212)
房屋权属登记涉及哪些内容·····	(213)
购房产权证价格有何规定·····	(214)
如何识别假冒的房屋产权证·····	(214)

购房后为什么要办理产权证·····	(215)
购买房屋不办房屋所有权证有哪些风险·····	(216)
领取房产证有哪些步骤·····	(216)
不同的购房方式取得房产证有何不同·····	(218)
三种房产证有何不同·····	(219)
商品房最长能使用多少年·····	(221)
哪些房屋不能办理产权过户·····	(221)
如何补办房产证·····	(222)

第六篇 物业

签定物业管理合同需要哪些资料？怎样签定物业管理合同·····	(223)
物业管理合同的内容·····	(224)
物业管理的范围如何确定·····	(225)
物业管理收费有什么规定·····	(226)
何为物业管理公约·····	(227)
物业公司是否有权以业主拒签《物业公约》为由 扣押房屋钥匙·····	(227)
住户有哪些权利和义务·····	(229)
业主委员会应如何成立·····	(229)
业主委员会有哪些权利·····	(230)
小修、中修、大修包括哪些内容·····	(232)
买了房屋，维修怎么办·····	(232)
物业公司该不该收取装修管理费·····	(234)
装修保证金如何收取·····	(236)
业主遇到纠纷怎么办·····	(237)

第七篇 置换

什么是房产互换·····	(239)
使用权互换与产权互换有何不同·····	(240)
旧房怎样置换·····	(240)
公房怎样置换·····	(241)
职工购买公有住房后出售有何规定·····	(243)
个人置换公房应如何纳税·····	(243)
换房时应注意什么·····	(244)
换房应符合什么条件·····	(245)
卖私产房如何办理手续·····	(245)
卖私产房需交多少手续费·····	(246)

第八篇 购买二手房

怎样在房地产二、三级市场上购房·····	(247)
购买二手房时,购房者应注意哪些问题·····	(248)
买二手房什么最重要·····	(251)
房屋买卖的法律程序是什么·····	(252)
如何办理房屋买卖合同公证·····	(253)
购买二手房需支付哪些费用·····	(254)
二手房房价评估常用哪些方法·····	(254)
评估房屋需要准备哪些资料·····	(255)
哪些房地产需要评估·····	(256)
有哪些因素影响二手房买卖价格评估·····	(256)

房地产中介服务是如何收费的·····	(258)
二手房交易、贷款、担保一定需要中介帮忙吗·····	(260)

第九篇 租赁

什么是房屋租赁·····	(263)
购房租赁中介有哪些骗术·····	(263)
如何租赁房屋·····	(264)
房屋租赁应注意哪些事项·····	(265)
房屋租赁六大步骤·····	(266)
如何签订租赁房屋合同·····	(267)
房租应按什么标准收取·····	(269)
出租房屋需要交哪些税费·····	(270)
怎样办理私有房屋租赁合同公证·····	(271)
怎样进行房屋租赁备案·····	(273)
公房如何租赁过户·····	(274)
续不续租应该谁做主·····	(275)
租期内当事人身故怎么办·····	(276)
出租人可以随意增加房租吗·····	(277)
租赁期满后房主是否可以立即叫房客迁出·····	(277)
房屋转租合同与租赁合同的关系如何·····	(278)

第十篇 相关政策、法规

开发商扣定金合理吗·····	(280)
楼花能转让吗·····	(281)