家庭实用百科全书

营造温馨浪漫的安乐窝

王茁芝

延边人民出版社

陈·晨苑原创愿原创·晨苑原创愿原创·远员

需要全本请访问 www.ertongbo

家庭实用百科全书

营造温馨浪漫的安乐窝

王茁芝

延边人民出版社

目摇摇录

家摇居

购房指南

房型的选择 ……（猿
环境的选择 ……（缘
多层住宅与高层住宅的选择 ……（缘
商品房的起步价 ……（远
购房价格战 ……（苑
购房合同的签订 ……（愿
购房手续 ……（怨
购房税费 ……（员园
商品房建筑面积的计算 ……（员员
商品房销售面积的计算 ……（员园
商品房的公共面积 ……（员猿
不计入商品房建筑面积的项目 ……（员源
购房‘ 四注意 ”……（员源
商品房质量问题投诉 ……（员缘
购房职工的政策性贷款问题 ……（员远
现房选择须知 ……（员苑
期房选择须知 ……（员愿

鉴别商品房质量 …… (员怨)
购房十招 …… (圆员)
购房查看须知 …… (圆员)
二、三级市场购房指南 …… (圆员)
商品房出现质量问题怎么办 …… (圆圆)
订立商品房预售合同后,购房者不满意怎么办 …… (圆缘)
未成年人的购房问题 …… (圆源)
住房公积金 …… (圆源)
房屋的验收 …… (圆缘)
住房的售后服务 …… (圆远)
房屋的售后维修 …… (圆远)
住房的维修、管理收费 …… (圆愿)
住房共用部分及设施的公共维修基金 …… (圆怨)
住户的权利和义务 …… (猿员)
物业管理收费规定 …… (猿员)
房屋买卖合同的公证 …… (猿员)
房地产中介服务收费标准 …… (猿圆)
住宅的评估 …… (猿源)
我国住宅指导价格分类 …… (猿缘)
房产继承 …… (猿缘)
换房指南
房屋交换手续的办理 …… (猿远)
房屋折迁
房地产开发公司拆除居民的旧房的规定 …… (猿愿)
当拆迁人和被拆迁人意见不一致时如何解决 …… (源员)

拆迁人不按协议规定安置住房怎么办 ……（源园
租房指南
房屋租赁 ……（源员
承租人的义务 ……（源园
出租人的权利和义务 ……（源园
出租房屋的手续 ……（源猿
租赁房屋合同的签订 ……（源源
私有房屋租赁合同的订立 ……（源苑
出卖出租的房屋时承租人的权利 ……（源愿
房屋租赁的备案登记 ……（源愿
增加房租的规定 ……（源怨
出租人要及时修缮房屋 ……（缘园
居室设计
家居装饰的预算 ……（缘员
装修付费问题 ……（缘园
家居装修设计的基本思路 ……（缘猿
家居装饰遵循的原则 ……（缘源
工薪家庭的装修 ……（缘苑
洽谈装修的秘诀 ……（缘苑
签订装修合同的技巧 ……（缘愿
建筑装饰装修材料的种类 ……（远园
装饰材料的选择 ……（远员
常见室内装饰禁忌 ……（远园
家庭电器的配备标准 ……（远缘
冬季家庭装修注意事项 ……（远苑

需要全本请访问 www.ertongboo

居室装修‘常见病”……（远苑
装修误区解疑 ……（远愿
家装的验收 ……（迷怨
家装施工中房屋结构安全问题 ……（苑园
风格策划
中国传统的居室风格 ……（苑园
西洋古代风格 ……（苑员
西洋中世纪风格 ……（苑圆
文艺复兴风格 ……（苑猿
浪漫风格 ……（苑猿
新古典风格 ……（苑源
现代风格 ……（苑缘
空间策划
居室空间安排 ……（苑苑
平面空间计划 ……（苑苑
公共空间 ……（苑愿
私密空间 ……（苑愿
服务空间 ……（苑愿
天棚装修
天棚装修 ……（苑怨
墙面装修
墙面装修原则 ……（愿员
墙面布置 ……（愿猿
壁纸的选择 ……（愿远

地面装修
地面装修原则 ……（愿苑
地毯 ……（愿愿
卧室设计
卧室的机能 ……（愿怨
设计原则 ……（怨园
卧室布置的特点 ……（怨圆
卧室布置‘ 四招 ”……（怨猿
客厅设计
客厅的作用 ……（怨苑
客厅的陈设 ……（怨愿
西式客厅的陈列品 ……（怨愿
餐室和厨房设计
厨房设计 ……（怨怨
厨房内的设施布置 ……（员园园
餐室设计 ……（员园园
餐室的风格 ……（员园员
浴厕设计
浴厕设计原则 ……（员园圆
浴厕陈设 ……（员园猿
阳台设计 ……（员园猿
家具布置 ……（员园源
居室摆设品 ……（员园缘
室内色彩设计
色彩心理 ……（员园苑

颜色的表情 …… (第范页)
居室色彩应用 …… (第范页)
光的设计
光的应用 …… (第范页)
自然光 …… (第范页)
人工光 …… (第范页)
灯具 …… (第范页)
警惕噪光污染 …… (第范页)
家庭灯饰 …… (第范页)
灯罩 …… (第范页)
彩灯 …… (第范页)
花艺装饰
居室绿化 …… (第范页)
绿化的功用 …… (第范页)
绿化的方法 …… (第范页)
花饰的原则 …… (第范页)
家庭花卉的种类 …… (第范页)
花卉选购 …… (第范页)
花盆的选择 …… (第范页)
根据温度条件选择花卉 …… (第范页)
净化空气的花 …… (第范页)
可食用的花 …… (第范页)
悬垂式花卉 …… (第范页)
客厅、走廊的花饰 …… (第范页)
书房、卧室的花饰 …… (第范页)

儿童居室的花饰 ……（员源
餐厅花饰 ……（员缘
厨房、卫生间的花饰 ……（员缘
阳台的花饰 ……（员苑
小院花饰 ……（员愿
窗口的花饰 ……（员愿
节日花卉装饰 ……（员园
盆花管理 ……（员员
花卉整形 ……（员圆
插花艺术 ……（员猿
插花装饰的原则 ……（员源
插花艺术的特点 ……（员源
插花的分类 ……（员缘
插花的配色 ……（员苑
花材选择 ……（员愿
花形分类 ……（员愿
插花的用具 ……（员愿
花泥的使用 ……（员怨
插花容器 ……（员园
自由式插花 ……（员员
对称式插花 ……（员圆
非对称式插花 ……（员猿
插花作品命名 ……（员源
插花作品的维护 ……（员缘
客厅插花装饰 ……（员苑

延长插花观赏期 …… (员苑)
制作花篮 …… (员愿)
花瓶的选择 …… (员怨)
盆景装饰 …… (员园)
扬派盆景 …… (员员)
苏派盆景 …… (员圆)
川派盆景 …… (员源)
岭南派盆景 …… (员缘)
海派盆景 …… (员苑)
通派盆景 …… (员愿)
徽派盆景 …… (员怨)
花语漫谈 …… (员员)
中国的花语 …… (员圆)
外国的花语 …… (员源)
中国的用花习俗 …… (员缘)
外国的用花习俗 …… (员苑)
春节花卉选择 …… (员苑)
母亲节、父亲节、情人节、儿童节用花 …… (员苑)
圣诞节、复活节等节日用花 …… (员愿)
其他节日用花 …… (员怨)
水果、蔬菜装饰 …… (员园)
干花制作 …… (员员)
干花装饰 …… (员圆)
园艺疗法 …… (员源)

布艺装饰

布艺漫谈 ……（员愿原
布饰的纹样图案 ……（员愿远
布饰的款式 ……（员愿苑
布饰的色彩 ……（员愿愿
布艺的用法 ……（员愿怨
窗帘 ……（员怨园
帷幔装饰 ……（员怨员
铺陈、外套装饰 ……（员怨圆
杂饰 ……（员怨猿
卧室布艺 ……（员怨源
客厅布艺 ……（员怨缘
儿童房布艺 ……（员怨苑
餐厅布艺 ……（员怨苑
卫生间布艺 ……（员怨愿
布贴画 ……（员怨愿

其他装饰艺术

壁画 ……（圆园园
种籽拼画 ……（圆园员
风筝装饰 ……（圆园猿

附录

中华人民共和国城市房地产管理法 ……（圆园原
城市房屋权属登记管理办法 ……（圆园远
房地产广告发布暂行规定 ……（圆园原
建设部关于加强商品房销售管理的通知 ……（圆园苑

需要全本请访问 www.ertongboo

个人住房贷款管理办法 ……（略）
城市房地产开发经营管理条例 ……（略）
城市私有房屋管理条例 ……（略）
城市商品房预售管理办法 ……（略）
城市房屋拆迁管理条例 ……（略）
公产住房置换入市管理规定 ……（略）
城市房地产转让管理规定 ……（略）
房地产中介企业提供公产住房
摇置换信息服务的暂行规定 ……（略）
城市房地产抵押管理办法 ……（略）
城市房屋租赁管理办法 ……（略）

家摇摇居

购房指南

房型的选择

住宅的卫生标准是房型的基本要素,是否具备良好的采光、通风,对人体健康和环境卫生起着重要的作用,因此它是住宅设计是否合理、是否成功的一个重要标志。

每套住宅卧室和使用面积在 5园平方米以上的起居室(厅)均应直接采光,且至少应有一间卧室或起居室(厅)具有良好的朝向,能直接获得日照,一般为南向,南偏东或南偏西不可大于濉寝度。这是房型的另一要素。

住宅应有良好的自然通风,即应有在相对外墙上开窗所形成的穿堂风或相邻外墙上开窗所形成的转角通风,对单朝向的套型必须有通风措施。

我国的饮食习惯于煎炒烹炸,所产生的油烟对人体十分有害,因此厨房应有直接对外的采光、通风窗。

另外,卫生间应设有直接采光、通风窗,考虑到建筑平面设计的灵活性和可能性,对无通风窗的卫生间规定应设置出屋顶管道,合理安排进风和排风管道。

不同类型的房子,在使用功能配置、平面布局、舒适程度、环境特点以及房价等方面都是有差别的。

功能要求。

成套单元住宅,都具备如下几个功能空间 :卧室(居室)、厅(起居室、过厅、门厅、餐厅)、厨房、卫生间、储藏室、过道、阳台

（二层以上）。各类功能空间既有满足基本要求的面积指标，也有达到最佳使用效果的面积指标。由此看来，在一套住房面积数确定了的情况下，设计成什么样的户型，在这个确定户型内如何分配各功能空间，将直接关系到该套住房的使用效果。

现代住宅户型特点。

现代住宅户型设计相对发生了一些变化：㈠户型逐步扩大，在以二、三居室户型为主体的情况下，适当扩大三、四居室户比例；㈡厅的重要性被突出，扩大厅的面积，尽可能把暗厅调整为明厅，减少厅内部的交通功能。空间相连、通透的厅往往被划成若干个功能区——起居室、餐厅、门厅，既是整体，又有分隔；㈢适当增加厨房、卫生间使用面积，完善其内部功能，提高使用率和舒适性；㈣居室面积不求大，要求面积指标适当，大小居室比例合适，严格区分主卧、次卧；㈤有些高级住宅还增加卫生间数目，在主卧室设置卫生间，别墅基本每层都有卫生间。

特殊户型的设计。

特殊户型指有别于普通户型的立体处理及平面处理，主要包括：㈠跃层式住宅。一套单元住宅占据了住宅楼的两层，有室内楼梯相连，下层为客厅及服务性房间，上层为主人及家庭其他成员的卧室、起居室，增加了内部活动的私密性，扩大了隔套住宅的面积，居室、厅、卫生间都较一般户型增多。㈡复式住宅。根据每套住宅内部功能特点，压缩某些功能占用空间的高度，上层与下层住宅空间互相借用，达到建筑面积不变情况下增加内部住宅使用面积的效果，但这种住宅在功能安排及使用的舒适性上并不理想。㈢空壳设计。在框架结构住宅楼内，除将户与户之间隔断做好，户内厨房、卫生间设施做好外，户内各厅、室之间仅在设计上进行理想分隔，而在工程上不做任何隔断，每户成为一个“空壳”，各套住宅内隔断由住户根据自己的爱好自

由安排。这是一种全新的住宅设计观念,在充分考虑人们对住宅共同需要的前提下,满足不同人对住宅功能的特殊要求,以适应个人偏好和经济状况的差异,以不变应万变,以简单应复杂。

环境的选择

买房看环境,包括小环境和大环境。

小环境主要是指楼群小区环境,如:是否封闭小区,物业管理怎样,绿化覆盖率是多少,居住者成分如何;大环境是指小区所处的周边环境、地段、交通位置以及人文状况等。封闭式小区涉及到入住后的安全性和私密性,比不封闭的物业优越。物业管理现在已较为普及,一个公认的观点是:专业的物业管理公司要比衍生出来的物业管理部门的能力强。绿化覆盖率是用绿化面积除以建筑总面积。绿色令都市人有回归自然的感觉,绿化面积的多少也是衡量小区档次的一个标志。配套设施包括便民商店、运动场地、健身房等;高级些的则有网球场、歌舞厅等;规模大的小区还应考虑建幼儿园、小学、超市、公共汽车站等。

周边环境的观察应注意最好靠近宜人的风景点,或是高等学府等文化气氛浓厚的单位,附近要有集贸市场、商业区。还有,交通问题也极为重要,是否有主要干道通过,公交车站有多远,都需细致考虑。最后,不妨考察一下有无污染源,比如不能靠近有烟囱的工厂,不能紧邻嘈杂的交通主干道等。

多层住宅与高层住宅的选择

远层的多层住宅和 层左右的高层住宅,以及 层~ 层带电梯的小高层,究竟哪一类型更合您的要求呢?

从建造成本上讲，普通多层住宅为砖混结构，每建筑平方米造价约在 [illegible] 元左右；而高层住宅通常为钢筋混凝土结构，建筑成本约为每建筑平方米 [illegible] 元。因此一般情况下，高层建筑的住宅价格较高。

从面积和实际使用率看，多层要高于高层住宅。众所周知，购房时的计算面积为销售面积，其中包括了对公共部分，如电梯间、楼梯间等面积的分摊。高层住宅由于有电梯等候间、地下室等，需分摊的公用面积较多层要多，故而实际得房率低。所以，有些客户为争取到更多的实际面积，往往选择多层住宅。

从建筑质量看，高层建筑由于全为钢筋混凝土现浇，抗震性能好，折旧年限长，如将建筑物在银行抵押，高层建筑应得到更多的抵押贷款。

从房型格局看，目前多数新建多层住宅的户型设计都有长足的进步。另外，由于构造上的原因，多层住宅往往南北通风。室内无效面积少，室内动线合理，隔墙易于敲打，有利于装修。而高层住宅往往采用框架剪力墙结构，室内户型往往较局促，且不易装修。

从物业管理收费看，高层住宅由于多设有电梯，楼层居民也多，一般物业管理费要高于多层住宅。

商品房的起步价

我们在广告中见到的起步价格，一般是指顶层、朝向不好的楼房价格，而各楼层的差价，有的相差几十元，有的相差几百元。以购买 [illegible] 平方米的商品房为例，楼层朝向差额小的与差额大的房价要相差三四万元。

房地产开发公司在制定商品房起步价格时是考虑了多种因

需要全本请访问 www.ertongboo