

老人住房除了具备良好的室外环境,房屋情况也非常关键。什么样的房屋能够使老人居住感觉舒心、安逸呢? 记者对老年人健康居住条件进行调查、分析,认为以下十点是保障老年人居住健康的关键要素。

# 为老年人置业细致考察房屋情况



- 1、楼层要低,最好选择 1-2 层,较高楼层必须有电梯。
- 2、尽量选择南北通透结构,保证卧室和客厅朝向南或东南。
- 3、选择采光好、通风好的房屋。
- 4、尽量选择有阳台、露台或一层花园的房屋。
- 5、户型面积适当,不宜过大,装修结构尽量紧凑。



- 6、保障 24 小时热水供应。
- 7、装修要采取用暖和色调、卫生间和室内地板一定要防滑。
- 8、冬季采暖设施可靠,尽量选择市政集中供暖方式,缓解过渡期要配有冷暖空调等辅助设施。
- 9、水、电、煤气费由工作人员上门收取。
- 10、室内的隔音性能要好,尽量选择远离主干道的楼房。



## 住房知识指南

## 置业指南分清三种购房合同

### 一是“纸质合同”

这是一种完全手工的合同,购房者在签订纸质合同前,最好仔细研究条款,按标准合同文本格式要求开发商填写相关内容签订纸质合同,并约定“商品房预售的,自本合同生效之日起30天内,由出卖人向房产局申请登记备案”。这是制约开发商备案的重要条款,购房者一定要留意。

### 二是“半网签合同”

合同文体中没有“已备案”水印字样,合同编号为 10 位阿拉伯数字,没有英文字母,而且是手写,非机打。购房者为规避风险,签订合同后,可要求开发商出示《合同备案登记表》,以证明将办理备案。

### 三是“网签合同”

网签合同文本中,带有“已备案”的水印字样,其最大的标志是合同首页有“合同编号”,以英文字母 E 开始,后排 10 位阿拉伯数字,并且是机打显示,这种合同签订后,开发商在网上输入合同内容即为备案。

## 置业提醒:房屋买卖达成后 应及时办理变更登记

随着房地产不断升值,房屋买卖纠纷也有所增多。

据法官介绍,房屋买卖纠纷案件,主要分三种:有无买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷;有买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷;不完善协议,部分交付,未过户引发的纠纷;有买卖合同。

无买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷,多是买卖双方是亲友或熟人,买卖时未签订合同,没有及时办理过户手续。在房价不断攀升后,买方提出过户,卖方意欲涨价,进而双方产生矛盾,买方诉至法院。

有买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷,多是买卖双方经过中介介绍,签有规范的买卖合同,买卖双方已实际履行,但在办理过户手续期间,房价节节攀高,卖方心生悔意,迟迟不予办理过户手续。买方诉到法院。

不完善协议,部分交付,未过户引发的纠纷多是双方通过广告、网络等媒介自行达成的买卖意向,未订立规范合同,有的签订或未签订协议。在双方交付上,有的是卖方



交付房屋,买方未付清全款,卖方持有房产证;有的是卖方未交付房屋,已付清全款,买方持有房产证。房价上涨后,买方或急于付清价款要求过户,或急于要求卖方交房过户。卖方则以未达成买卖合同,反悔交易,不予过户或要求涨价。进而双方发生纠纷,买方诉至法院。

上述三种类型纠纷,均未办理房屋变更登记,其所有权仍属于卖方。上述第二种类型买卖双方签订的买卖合同自合同成立时即具有效力,而另两种类型,虽未有合同,但是已完成交付或部分交付,形成事实合同,自交付时生效。合同成立生效后,卖方不予办理过户登记的,依《合同法》第一百零七条规定,买

方可以要求卖方继续履行或者赔偿损失等违约责任。据此,法院可以依诉方请求或判决双方继续履行合同,卖方协助买方办理房产变更登记,或判决卖方承担违约责任并赔偿损失。

**法官提醒**  
买卖合同及时过户避免纠纷

法官介绍,或判决双方继续履行合同,卖方协助买方办理房产变更登记,或判决卖方承担违约责任并赔偿损失——两种方式结案,在审判实际中并不能完全化解纠纷,达到双方都满意的效果。如果判决继续履行合同,卖方不满,会出现不予协助过户的情况。买方胜诉后势必申请执行,造成诉讼成本的增加。如果判决解除合同,双方相互返还,并判承担违约责任,赔偿损失—买方虽然获得了赔偿,但是以其赔偿数额是否能够购买到相同性价比的房屋尚未可知。如果买方不同意退还房屋,卖方申请执行已入住的买方返还房屋,其难度可想而知。

所以,在此提醒人们,房屋买卖达成后,应及时办理变更登记,避免产生纠纷,引起诉讼。

## 房屋雨季里的防水攻略

盛夏里,最喜欢疾风骤雨,大雨涤荡了天上地下的污秽,也能将闷热暂时一扫而光。坐在窗前,看着外面水洗的世界,总是感觉很痛快。有人开玩笑,说这种喜悦源自原始人躲在洞里,看着洞外淋着雨的动物而产生的一种富足感觉。

的确,遮风挡雨本就应当是家最基本的功能。防水隔热的外墙,就像一个保护罩,保护着家人不受风吹日晒雨淋。可原本舒适的房子,如若突然出现房顶漏雨、窗台渗水、甚至墙体发霉的情况,就绝无“富足”可言了。若要彻底解决这些棘手的麻烦,就需要找到病症,对症下药。让雨季的爱家保持干爽清洁。

### 破解房顶漏水之攻略

虽然房顶漏水具体原因很多,一般而言,主要归结为以下几种情况最为普遍。

楼上(或楼顶)防水层遭破坏。这个原因非常常见,也是许多人家中房顶漏水的真正原因。解决办法就是找到缺损的地方,把防水层补好(若是顶楼需要再做好外墙防护),这样就能解决房顶漏水的情况了。

管道破裂。因为每一层楼都要接上管道,包括生活用水、暖气、污水管道等。有时因为管道与楼板接触处没有充分地闭合,也会导致房顶漏水。可以根据渗水位置判定是否为管道破裂所致。

判定好原因后,就可以有针对性地让物业或专门的维修单位来做专门的处理了。需要注意的是,楼顶漏水问题要早发现早解决,否则,顶棚长期浸水,只会增加维修难度,处理起来更加复杂。

### 破解外窗渗水之攻略

有读者反映,最近雨水频繁,家里虽然注意关窗挡雨,可窗户附近总是莫名其妙的出现积水,不知道问题出在哪里。记者通过采访得知,如果窗户密封胶开裂,甚至在装修时窗框周围没有打密封胶,窗台就容易出现漏雨的情况。日积月累,窗户周边墙皮会受潮而脱落。严重时甚至滴答落水,造成地板家具被泡。

据了解,如果发现窗户玻璃密封条有缝隙,或表面有明显划痕,则表明窗户密封性不严,此时就要及时处理。日常生活中,要勤于检查窗户与门框周边的密封性,胶体老化也要及时打胶更换。此外,窗户口框最好选择密封性好的材质。窗边不宜摆放电器,窗边家具要尽量做高,有条件的話可以选择做吊柜。一般而言,窗外处理比窗内处理更为重要。

### 破解墙体发霉之攻略

室内墙面如果出现起鼓、水泡,或是发霉、墙皮脱落等情况,则说明墙体已经有缺损。

墙皮起壳脱落,最怕是因为外墙没做防水或者防水层开裂,导致雨水侵蚀外墙,墙内砖吸水而形成内墙皮发霉甚至脱落。由于普通水泥砖吸水量非常大,雨水被存储在墙体内,满了便开始渗透进其他区域。若要彻底解决墙体进水问题,必须等雨季过后,等墙内水汽排干后,首先从外部解决,重做防水层,然后再进行内部处理。