

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

先看房子再看人

- 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。



## 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”

合同文本中没有“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，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**  
买卖成交及时过户避免纠纷

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。

## 住房知识指南



### 房屋雨季里的防水攻略

盛夏里，最喜欢疾风骤雨，大雨荡涤了天上地下的污秽，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合闭，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，窗台就很容出现漏雨的情况。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，窗户门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，有条件的话可以选择做吊柜。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容，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。