

“证明你的意大利语。通向社会融入、工作机会和国籍的语言”计划
2011/12 学年

在意大利居住
PPT 讲演稿文本

幻灯片
1

在意大利居住

幻灯片
2

寻找住房

询问：

- 亲属、朋友和熟人……

或者……

- 市政厅住房服务
- 联合会
- 房地产中介

幻灯片
3

还可以怎么做……

- 在报纸或互联网上搜索
- 查看广场、道路上的告示……
- 询问房地产中介

公寓（住宅）出租告示
公寓出售告示

幻灯片
4

房地产中介做什么？

- 房地产中介提供与出租或出售住宅有关的信息（房间数、出租价格等）
- 信息免费

对住房感兴趣？

- 要求参观公寓
- 如果合适，签订合同并向中介支付服务费

注意
签订合同之前绝对不要付款

幻灯片
5

合法出租

合法出租应具备下列条件：

- 合同一式两份，均签名
- 住房业主在税务局处注册合同

注意
合同注册费用（2%）由业主和租户各承担一半

幻灯片
6

出租住房的费用

出租住房涉及多种费用：

- 押金或保证金

房屋业主要求租户支付的保证金。一般来说为3个月的租金，存于银行，作为住房损失保证金

- 预付金

由租户在入住时支付的一个/三个月的房租，外加物业费

幻灯片
7

其它费用……

- 注册费

租户支付的税费，相当于年租金的1%

- 中介费

租户向房地产中介支付的服务费

- 合同费用

租户签订其名下电、气、水合同而支付的费用

幻灯片
8

签订合法合同所需文件

签订合法租房合同需要居留许可

注意
- 不可将住房当作工作地点

幻灯片
9

- 合同到期时，离开住房时必须保持住房有序
- 若住房有序，业主必须退还保证金

在租住的住房中接待任何人

可以接待朋友或亲属，但必须：

- 在 48 小时内通知警察局
- 通知住房业主

注意

通知警察局时，可以前往最近的派出所或市政厅城市巡警办公室

幻灯片
10

出租住房的一个房间

租户可以出租住房的一个房间并获得一笔收入
但是合同中必须写明

在这种情况下，住户必须将该人姓名告诉住房业主

将住房的一个房间租给其他人的租户必须签订**转租合同**

幻灯片
11

了解更多

有很多类型的合同：

- 自由合同
- 临时合同
- 优惠合同
- 转租合同

幻灯片
12

了解更多

自由租房合同

- 业主和租户协议决定每月支付的租金
- 当生活成本上升时，租金上升
- 合同有效期为 4 年，但业主和租户可以续签 4 年
- 当业主或租户出示解约书时合同结束

幻灯片
13

了解更多

临时租房合同

- 短期合同

- 最长 18 个月
- 不续签

优惠租房合同

- 房租价格通常更低
- 最长 3 年

其它信息

- 咨询市政厅或市长办公室

幻灯片
14

人民住房

外籍公民可以向户籍所在市政厅申请人民住房

必须满足下列条件：

- 在伦巴第地区居住至少 5 年
- 低收入（链接信息）
- 不是意大利或国外其它住房的业主
- 没有被**人民住房**驱逐
- 不是人民住房的滥用者

幻灯片
15

在公寓楼中生活

- 每栋公寓楼都有书面章程
- 向业主或公寓楼管理员索取章程

非书面规则也很重要，比如：

- 不要制造噪音
- 不要堵塞公共区域
- 保持阳台清洁

幻灯片
16

垃圾收集

- 垃圾分类收集非常重要
- 如果需要纸张、塑料、玻璃、潮湿垃圾的分类收集地点信息，请咨询邻居或管理员
- 如果需要废弃大型物品（衣柜、电视、冰箱等），请咨询市政厅，了解特殊规则

注意

当一位租户犯错时，整个公寓楼都要接受罚款



幻灯片
17

购买住房

寻找住房时：

- 阅读报纸、出售告示、互联网上的销售信息
- 向房地产中介寻求帮助

注意

- 通过中介购买时，需要支付房屋费用的 2%至 4%作为服务费
- 签订合同之前绝对不要付款

幻灯片
18

购买住房

流程

预约合同或意向书是承诺购买并销售房屋的合同

- 期望购买房屋者支付一笔费用，若改变主意则无法收回这笔费用
- 相反，如果期望出售房屋者改变主意，则必须归还双倍上述费用

公证文书是由公证师书写的销售公文；可以使用意大利文以及购买方语言书写，费用为购买总额的 1.5%

幻灯片
19

购买住房

……其它步骤

首套住房的**房产税**约为 4%（后续住房陆续升高，最高 10%）

抵押贷款即借款；可以向银行申请借款，获得购买住房所需金额。银行提供保证抵押贷款

幻灯片
20

购买住房

偿还抵押贷款

- 抵押贷款按揭偿还，可以采用固定费率或可变费率（借款额利息）
- 若没能偿还按揭，银行有权出售住房

注意

也有一些个人或融资公司提供借款，但费用更高，且无法获得税收减免

幻灯片
21

词汇表

管理员：公寓楼费用（电、电梯、清洁、垃圾等）及特殊维护工作的负责人

租金：每月支付的房租金额

公寓楼：拥有多套公寓的楼房

租户：支付租金并住在不属于自己的住房中的人

幻灯片
22

词汇表

驱逐书：由法官书写的要求离开住房的命令

滥用者：无市政厅许可而住在人民住房中的人