



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI

2013 年版

中文



FONDAZIONE
ISMU
INIZIATIVE E STUDI
SULLA MULTICULTURITÀ

在伦巴第地区居住

租赁和购买房子多种语言译版的指南



RegioneLombardia

引言

本文指南，对于2009年出版的旧版本进行修订和更新，作为一个有助于在伦巴第大区寻找住宿的人士的信息工具，以及协会和组织团体，根据各种标题面对关涉意大利或外国人民住房问题的现实，开展指导和支持活动。本文除意大利文据五种语言翻译版（西班牙语，阿拉伯语，汉语，英语和法语），虽然某些题材较复杂，编写方式是运用简易用语。相比前版本，内容已随最新规例更新。如您想了解更多信息请参考www.ismu.org/abitazioni。

“在伦巴第大区居住”指南是由执行协定方案与伦巴第地区成立的-DG家庭，社会融合，调解和团结-由劳动工作和社会政策部资助在住宿和社会融合干预措施范围内促进外国人居住融合。

住宿计划-在此计划内包含该指南-由DG家庭，社会融合，调解和团结，及ISMU基金会科学支援，包括合作伙伴：S. Carlo Onlus基金会，Bergamo家园友好基金会，社会福利公寓（Housing sociale）基金会，Polaris 房地产资产管理公司（Real Estate SGR S.P.A）。

真心感谢具体合作实现该指南的DG家庭，社会融合，调解和团结，DG住家，社会福利公寓，伦巴第大区平等对待，伦巴第大区公证联和协会，伦巴第大区建筑企业协会，伦巴第大区住宿联邦，米兰工会房客住家领土（SICET），Bergamo家园友好基金会，DAR住家合作社，S. Carlo Onlus基金会，社会福利公寓（Housing sociale）基金会，Polaris 房地产资产管理公司（Real Estate SGR S.P.A），伦巴第大区企业协会（ASSOLOMBARDA）

ISMU 工作组

目录

在伦巴第大区 (Lombardia) 找住房

1.	租房	
1.1	要求保证提供	4
1.2	初期费用	4
1.3	租房合同	4
1.4	与他人合租公寓	5
1.5	缴纳房租费	6
1.6	维修	7
1.7	合同到期时	
2.	公共住宅区 (Edilizia Residenziale Pubblica - ERP)	9
2.1	公共住宅区 (ERP) 是什么	9
2.2	谁可以使用公共住房	9
2.3	何处提交申请	10
2.4	分配方式	10
2.5	HOUSING SOCIALE: 是什么和向谁讯问。	11
3.	临时居住解决方案	12
4.	买房	
4.1	买卖步骤	14
4.2	首套住房优惠待遇与捐助	17
5.	在公寓楼中生活	18
5.1	权利与义务	18
5.2	垃圾收集	18
5.3	公用费用	19
6.	房地产信息: 阅读建议	19
7.	合适的住房, 居留许可, 与家人团聚	21
8.	常用地址	22
9.	词汇表: 常用词汇	27

请读者注意: 有划加重线的词语可参考词汇表第27页

在伦巴第大区（LOMBARDIA）找住房

在伦巴第大区（Lombardia）找房并不容易：住宅价格较高，而多数地区的空房数量也有限。

住房涨力较高的地区（即申请与有可支配性住房之间的差距较大的地区）包括米兰（Milano）市及省内的许多市镇，比如布雷西亚（Brescia）、瓦雷塞（Varese）及其周边。

有关价格方面，公共设施、商业活动和公共交通服务（公共汽车、火车、地铁……）都是住房价格上升的原因。因此，最经济的住房一般位于小城市内，或者每个市镇的郊外地区。

如何找住房

口头传话。询问熟人、朋友和同事。

报刊。向报刊亭讯问哪些报纸刊登房屋出租或出售信息。

网络。上网浏览房屋出租和出售专门网站刊登的信息。

房地产中介。负责联系出租出售房屋者和求租求购房屋者。中介服务费由房主/出售者以及房客/购买者共同承担，但只需在签订购买或出租合同后一次性支付。选择中介委托找房之前，问清“中介费”的百分率。

合作团体与协会。某些合作团体自建或装修房屋，以优惠的条件出租或出售给会员。某些协会帮助并陪同意大利人及移民寻找待租或待售的房屋（参见第8章“合作团体与民间机构”一节）。

注意：不要信任所有找房之前（即签订和同之前）就索要中介费的中介或者以提供房主名单为交换条件索要费用的中介。不是正规中介：可能是骗局。



1. 租房

1.1 要求保证提供

找房时要明白：

- 退还住宅时，房屋状况必须与初始状况相同；
- 不可将住宅用于工作；
- 房客必须拥有居留许可（Permesso di Soggiorno），否则，将住房出租给在意大利非法居住者的房主有6个月至3年徒刑危胁，其房屋也可能被没收。

出租房屋之前，房主通常要求房客提供某些担保，比如：证明其收入足以支付房租、合法工作和同、和/或提供雇主或某协会的资历。

1.2 初期费用

租房时需要支付的某些初期费用：

中介费。一般来说是年租金的10%至15%，或者相当于一个月的租金已包括任何费用。

- 保证金（押金）。交给房主一笔相当于三个月房租的保证金。租期结束后，若房客没有损害房屋、欠缴费用，此保证金连同其利息，将一并退还。
- 合同注册费。注册费：相当于年租金的2%，房客与房东各承担一半，加与粘贴在合同上的印花税票的费用。
- 月租。签订合同后，提前交纳一个月的房租（更经常是三个月），以及应由房客承担的公寓楼服务费。
- 连接费用，即将公共设施转到房客名下的费用（电、煤气、水、电话），全部由房客承担。

1.3 出租合同

根据法律规定，出租房屋时，必须签订合法的合同。租房合同一式两份，由房主和房客签名，在税务局（Agenzia delle Entrate：负责税务管理、核查与诉讼的公共机关）注册。建议您签订第三份原件合同，因为警察局（Questura）在办理家庭团聚申请时有可能要求提交合同原件。

房主必须进行初次注册，并每年延续注册。注册费（年租金的2%）由房主和承租人各支付一半，记录在房客的公寓楼服务费上。

拥有合同签订证书并注册非常重要，因为在申请家庭团聚时需要证明拥有住宅，同时，如果与房主发生纠纷，也通过合同来表明本人权利与义务。

合同有多种类型。以下是最常见的几种。

自由合同。自由订立房租价格，根据市场走势而定。合同有效期为4年，到期前6个月前，如出租主未提出正当理由解约的情况下，此合同延续4年。八年中合同规定保持不变。只可以依据ISTAT（国家统计局）数据进行调整，即根据通货膨胀率调整，这样才能保证房租的价值不变。

协议租金合同。在住房涨力较高的市镇可以采用该合同。该合同的房租价格较低因为是根据当地工会协议订立，而不是根据房主的意愿而定。合同有效期为3年，到期后若双方均未提出解约，该合同延续2年。在这合同里，房租每年也将根据ISTAT参数的75%可进行调整。

临时合同。合同有效期为18个月，在存在需要出示短期租房书面证明时（因工作、婚姻、医疗、靠近工作地点等原因）可以签订该类合同。该合同不含自动延续性。若到期后希望续签该合同，必须表明更新该合同的原因。

转租合同。承租人将住房的一部分、即一间房间（不可为整套住房）转租给另一个人。只有在原合同不禁止转租的情况下，方可签订转租合同。房客应当向房主告知转租承租人的名称。

出借使用合同。房主将公寓免费让与其他人使用。但房客需要承担应由其承担的公寓楼服务费。



在不为房主所知的情况下转租住房会被驱逐，“未申报”转租相当于“未申报”的出租会受根据法规（L. 94/2009）相应的处罚。

客居使用合同。当企业承租公寓并奉献给其雇员使用时签订该类合同。

所有私人性质的租房合同均需交税，纳税比例依据合同类型的不同而变化，到一定限度的收入。



- 合同中可以订立双方协议的细节。但是其中规定了法律不允许的义务或责任的合同（或私立文书）无效。举例？房客交纳应由房主承担的公寓楼服务费，或合同期限与法定期限不同。
- 租房合同中，必须指明房屋是否处于良好状态。根据合同规定，房客必须承诺交回时房屋状态与房屋原始状态相同，正常使用房屋。

1.4 客居使用合同。

当企业承租公寓并奉献给其雇员使用时签订该类合同。

若您想与他人分享公寓，则可以采用下列方式：

- 各房客均作为合同订立方；
- 只有一名房客签订合同。对房主承担住房全部责任，而房主必须赞同其他房客的存在；
- 合同签订者转租房屋一部分，但前提条件是原合同或与房主签订的其他文件并不禁止房屋转租（必须经房主许可）。

若期望接待朋友或亲戚短期免费居住，必须提前48小时通知警察局（Questura）或派出所（Commissariato di Polizia，若居住地区没有派出所，需通知市政厅-Comune），同时提交相应的建筑物转让申请表（cessione di fabbricato）。

1.5 与他人合租公寓

房租和公寓楼服务预缴费的交纳必须在合同里订立限期内完成。若以现金形式支付，房主必须出示有日期和签名的收据，或者也可以采用银行汇款或邮政汇款的方式支付，在预定时间之内获得收据。

保留与房租支付任何有关文件，这是与房主发生纠纷时的重要证据。

如房主索要支付合同预定金额另外的租金是违法行为。在这种情况下与工会组织联系。建议您按时交房租。欠交一次或多次房租会导致合同失效



伦巴第大区为收入低并拥有合法租房合同的居民提供补助基金，有关租金补助的资讯可参考网站WWW. CASA. REGIONE. LOMBARDIA. IT



1.6 维护

由房客负担的费用

查家具状态。若有损坏部件，请要求修理。或者，也可与房主协议，由房客承担修理，费用从房租中扣除。该协议必须写入合同或附小型日常维护由房客负责而必须维持住房良好状态。举例？假如水龙头漏水由房客负责修理，还必须依法定期检查热水器。

设备更换（比如热水器）或改造施工费用则由房主负责。注意：若房客因疏忽而损坏设备或器具，则必须自费修理或更换。

租房之前请先检与合同的一份私立文书中

1.7 合同到期

解约

- 解约必须以书面形式通知、以挂号信形式寄送。
- 房主可因下列理由解约：
 - 在合同首次到期时需要（因家庭或个人原因，或者因为将出售或整修公寓）；
 - 合同到最终结束期，提前6个月通知。
 - 若合同允许，房客可随时解约，但必须提前6个月通知。也就是说，通知之后合同权利与义务还会延续6个月，包括交纳房租的责任。若合同不允许，则房客只可因严重原因提前解约并须提前6个月通知。

续约

合同最终到期之后，比如自由租金合同8年（4+4）之后，若房主没有在约定的时间内提出解约，该合同自动延期。

若房主期望续约，但是需要修改某些合同规定（例如租金），则必须解除旧合同，重新签订新合同。

驱逐

法官（在房主的要求下）可以发布驱逐令，要求房客限期离开。房客在下列情况时受驱逐：

- 拖欠付款，即租金交纳不正确；
- 不遵守合同：比如在未获授权的情况下转租、或严重损坏住房；
- 收到租期正式结束或房主有因解约的通知后依然不离开房屋。

当解约原因是租期结束（且仅限于这个理由）时，房客有权要求法官准许延长期限（但不一定获得批准），通常不超过6个月。特殊情况下（比如残疾、年老和失业），延长期可达18个月。

延长期后，若房客依然拒绝离开房屋，则可由司法及公共武警官员（Ufficiale Giudiziario e della Forza Pubblica）出面强制要求其离开。

2. 公共住和社住宅区福利住房 (ERP E L ‘HOUSING SOCIALE)

2.1 公共住宅 (ERP) 是什么

公共住宅指示使用公家基金建造的和根据市政公众候选名单出租给个人或家庭的住宅。房屋分配给因经济能力有限而难以在私人市场上寻找住房的家庭或个人。租金比市场价格低。

需要注意的是，住房需求远远超过房屋可分配量，因此接受申请并不意味着可以分配到住房，只是利于进入候选名单

2.2 谁可以使用公共住房

- 提出申请时，在地区内的市镇居住（即在居民登记表上正常登记）或工作至少5年，同时，如果是外国人，须有至少两年的和法居留证（Permesso di Soggiorno）并有合法工作。
- ISEE-ERP（社会和经济指标）收入不超过16.000欧元，可进入公共住房交纳“社会性”租金。
- 在意大利或国外没有其名下的可以满足核心家庭需要的住宅。
- ISEE-ERP 收入不超过40.000欧元（可进入公共住房交纳适度租金，租金比市场价格低但超越社会租金。）
- 最近5年中，在提出申请前未曾无权占用公共房屋。
- 最近5年中，在提出申请前未曾因拖欠公共房租被驱逐。

想了解更多可参考网站WWW. CASA. REGIONE. LOMBARDIA. IT

连续居住是获得人民住家的重要条件。因此，如果改变户籍、搬迁到其他地区，则已居住年数不再有效。



2.3 如何参与ERP公告和何处提交申请

可参加市政厅与伦巴第地区的住宅建筑企业（Azienda Lombarda per l' Edilizia Residenziale-ALER）协作的定期公告，进入ERP住房分配。

公告发布后可在户籍或工作地区提交申请，或在ALER所在地（如与市政府协议下），和在CAAF财政协助中心（如属于本地区授权地）。分配方式和ERP房屋管理根据2011年7月20第3项区域规准注定。

2.4 分配方式

房屋的分配由市政厅（Comune）决定，根据申请者或申请家庭的经济、家庭和居住情况列出候选名单。

若情况属特别和严重性，特别是有关儿童、病人或残疾人等因素时，市政厅（Comune）可以根据加急程序分配住房。

分配住房后，ALER或市政厅（Comune）与租房者签订租房合同。租金采用社会扶助价格，同时根据家庭的社会和经济状况与住宅情况（位置、面积、保存状态等）而调整。

租金类型

社会扶助租金

社会扶助租金的对象是收入低的居民（ISEE-ERP不超过16.000欧元），并按住家面积和核心家庭收入/财产的基础计算。

节制性租金

节制性租金是针对于ISEE-ERP 14.000.00 至40.000.00 家庭成员的收入，而根据住房面积计算。

协议租金

租房者所在的市政府，协会（工会）与房主协议的租金。此协议确立住房的类型和租金的变化。

出租合同有效期是3年，可更新另2年，而允许特别财政优惠

买公共住房：IR 27/2009法规为住房者或居民（自由住房居民）提供购买ERP住房的可能性，在ALER或市政厅决定出卖的基础下。公共住房可经拍卖方式出卖，参与者须亲身到拍卖会并属于意大利籍或欧盟成员，或拥有至少2年居留证的外国人并在意大利领土正常性工作。此拍卖会的公开可参考ALER公告网站或感兴趣的市镇公告板，或者参考国际和当地报纸有关广告。可在网站WWW.CASA.REGIONE.LOMBARDIA.IT留意拍卖住房列表



住房资讯处是伦巴第地区为公众提供的免费服务，帮助居民在本地区寻找ERP住家。资讯处提供有关住房公告和支持居民的区域便利。资讯处在伦巴第地区各省内地区领土分地固定的日期时间里开放。如果您想了解住房资讯处的服务可亲自到地区领土分地或参考网站WWW.CASA.REGIONE.LOMBARDIA.IT



2.5 会社福利住房（HOUSING SOCIALE）：是什么和对象是谁

社会福利住房是什么？

社会福利住房是针对于平均收入低，无能力在私人市场上支付房租或抵押贷款，但也不可进入公共房屋的市民，以合理价格提供住房和住房服务。社会福利住房保障社会融合和生活舒适。若想了解社会住房的计划，可讯问建筑协会，基金会或为此目的建造住房的实施主体。

社会福利住房供应

社会福利住房供应的合同如下：

出租

出租房屋规定官价（适度，协议，便利的等等），是出租住宅的合同，期限4年，可续期（4+4）

有协定价格的购买（有协定的建筑）

有协定价格的购买是针对于有感兴趣既时购买房屋所有权（视情况而定同时根据获取区域方式的表面所有权）者，购买价格适度，根据与房屋所在的市政府协定设立的方式，标准的基础下确定。

有购买可能性的出租

先租后卖的合约：此合同表明房主与租房者协议租期截止后（最多8年）出租房屋所有权转移到租房者名下，价格已欲先确定，包括已支付的租金和剩余差额。

3. 临时居住解决方案

某些市镇拥有公共收容或私人收容机构（宿舍、养老院、收容中心、单亲母亲与子女社区、困难人群保护机构……），可以提供时间长短不一的定期的住宿设施（从一个晚上到较长时期）。准入条件各自不同：某些情况下没有任何条件，其他情况下则必须进行先期面试、由社会服务部门指定、具有合法居留。某些设施免费，其他则需要交纳膳宿费（每日、每周、每月）。某些设施还可提供综合服务：比如可以帮助寻找房屋或工作、帮助解决官方手续、语言入门课程等。

如需了解这些设施的具体位置，请与市政厅（Comune）社会服务部门、移民窗口、明爱会聆听中心（Centro Ascolto della Caritas）联系，或查看伦巴第大区移民接纳机构数据库（Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia），网址是www.ismu.org/orim/accoglienza。

4. 买房

4.1 买卖步骤

在意大利合法居住的外国人有权购买房屋。可以在私人、企业或建筑企业处购买房屋。也可参加司法拍卖会购买房屋（请参考网站 WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT）

1. 购买之前需要注意一些问题。

建议讯问公证师，确认：

售房者确实是房主；

售房者有权出售房屋；

该房屋无不良记录，没有被抵押；

前房主已缴清所有的公寓楼服务费。

地籍规划的存在同时符合真实的状态

若从建筑企业处购买：

必须确认企业经济情况：如果企业破产，即便已经公证，依然可能失去尚未注册户籍的房屋；

预定时不要交纳高额定金，只有在工程完工后才可支付剩余款项；

请记住，有专门的法律保护购买在建房屋者的权利（比如：对定金提供担保）。



购买房屋之前，建议您咨询公证师或房屋所有人代表联合会（参见第8章“常用地址”），因为在签订任何具有约束性的文书之前，一定要确认一切符合规定。

- 无论是否完成购买手续，公证师咨询均无额外费用。若最终未能购买房屋，公证师不会收取任何咨询费用，只会要求报销其在公共机构进行核查活动过程中发生的费用，一般来说不会超过200欧元。
- 房屋中介的中介费用大约为房屋价格的2%至4%或以固定金额收取。

2. 预购合同（或协议合同）

这是售房者与买房者签订的第一份合同。有时协议合同之前还有购买意向书。通过协议合同，售房者与买房者互相承诺、确定房屋总价、支付方式、具体出售时间和此时应交纳给出售者的定金（保证金）。预购合同（即使是私下订立的）会对售房者和买房者产生一些从法律角度看真实有效的约束：若交纳保证金后买房者决定不再购买该房，则售房者可以占有该保证金；若售房者决定不再出售，则买房者有权索取相当于保证金金额两倍的赔偿。另外还需要了解，也可以与公证师签订预购合同，然后在不动产登记簿办理合同注册手续（另加小费用，同时需要缴纳两笔各168欧元的税）：在这种情况下，无论售房者是否抵押、扣押或破产，均不影响购买人的协议合同与公证书。比如，若售房者破产，预购合同的注册提供了全部收回或部份收回交纳定金的可能。

3. 公证。在公证师处签订的官方买卖文书。若外国人不懂意大利语，将指定一名翻译，文书也将已两种语言订立。公证师应由双方共同选择，若无法达成共识，则由支付费用的一方选择（一般来说费用不会超过买卖总额的1%至1.5%）。公证师的选择不应由房屋中介或协调人选择，但是如有需要可以提供建议。还可以参见公证师协会网站：www.notariato.it

4. 税。在意大利购买房产的私人，必须缴纳相当于总价10%的税（若为第一套住房，则参见段落4.2）。

注意：10%的税是在房屋地籍价值里并不是在申报价格里扣，但必须要求公证师在买卖文书里写明。



5. 抵押贷款。抵押贷款是由银行提供的一种融资方式。获得银行贷款必须拥有一些保证：一般来说必须有一份稳定的工作以及一份足够的收入。抵押贷款利率分为固定、变化或混和类型。固定利率较高，但抵押贷款期内每一期抵押贷款金额保持不变。选择可变利率时，每一期的抵押金额根据货币融资成本的变化而定：可能减少，也可能显著增加。最后，混合利率则初期预定固定利率，根据合同订立内容和接近期限的情况修改。需要注意的是，抵押贷款并不包括房屋总价：因此必须拥有一定初期金额依此进入抵押贷款方式。银行常常也会要求有担保人（FIDEIUSSORE），若签订贷款合同者违约无法承担，则由担保人支付。若未能按期交纳月供，银行有权拍卖房屋。



注意提供相同房屋总额的抵押贷款公司：它提供的并非是真正的住宅购买抵押贷款，而属于是借款，利率比真正的住宅购买月供贷款高。



伦巴第地区，与某些贷款机构合作下，协助有困难支持分期贷款的居民。“救济分期贷款”的活动是针对于伦巴第地区的居民和注重点以下：分期贷款暂停最多至12个月-代理机构对于首套住房贷款期限的重新调置价格一般是2%-4%或者是提前协议的固定额
房屋购买在临时期间交托给银行，经济困难时期度过之后再重新购买。任何有关“救济分期贷款”的资讯可参见WWW. CASA. REGIONE. LOMBARDIA. IT, WWW. FINLOMBARDA. IT

4.2 首套住房优惠待遇与补助

购买首套住房可以获得下列优惠：

优惠抵押贷款：由银行提供的住房购买融资服务。应付利息比“借款”更低。

购买首套住房时，购房者应当缴纳的税款更低。

- 注册税：房屋地籍登记价值的3%（或者，如果从建筑企业购买，则是4%的增值税）；
- 担保税和地籍税固定（各168欧元）。

首套住房税收优惠的享受条件是：

- 住房不属于“豪华”类型；
- 购房者在房屋所在市镇居住或在购买后的18个月内将迁入该市镇；
- 购房者在本市镇不拥有其他住宅；
- 购买者在意大利不拥有其他享受首套住房购买优惠的住房（除非在公证前购买）。在最后点情况下，购买者必须交付税收抵免一般是相等于在先购买的房屋税。此税费可报告在本人的纳税申报表，或者运用它立刻减少新房采购税。
- 购买房屋之后，须交付唯一市政税（IMU）。此税收根据构成主要居住地（不动产所有者及它核心家庭决定的住地和户籍所在地）的不动产所减少，此不动产包括降低利率和某些预测扣除额（根据子女数目测量）

注意：在5年内不要转移以购买的房屋所有权，否则除开节省税收，必要交纳30%处分罚款加利息。除非转移后在一年内重新购买另一住房。



5. 在公寓楼中生活

5.1 权利与义务

公寓楼规章

每栋公寓楼都有自己的“规章”，订立防止打扰他人生活的规定。事实上，规章明确规定公共区域的使用方法，比如走廊和楼梯，订立了不允许制造噪音以及孩子可以在庭院中玩耍的时间，还规定了是否可以养宠物等等。为了获得与所住公寓楼规章有关的详细信息，请房客与公寓楼管理员联系。

习惯与习俗：不成文的规定

不成文的规定也很重要，它们显现在习惯、良知、礼貌与容忍。最好与邻居建立正确的关系，避免争执或纠纷。比如在深夜间制造噪音或以高音量听音乐就是影响邻里关系的原因。

5.2 垃圾收集

分类收集

在伦巴第大区（Lombardia），家庭垃圾（塑料、铝、纸、玻璃、潮湿有机垃圾）都应分类收集，装在特定的容器中。每个市镇的分类方式都有可能不同。如需了解您所在区域如何分类收集垃圾，请咨询邻居、守门员（若有）或公寓楼管理员或市政区。

如果不把垃圾放在正确的垃圾袋中，整栋公寓楼（不仅仅是放错垃圾袋的人）都要被罚款。

大型垃圾

如果需要扔掉大型垃圾（电视、冰箱、床垫、衣柜等），一定要给市政厅（Comune）打电话，询问是否可以回收。事实上，不同的市镇有着不同的大型垃圾回收方法。某些地方（比如Milano），大型垃圾回收免费。

5.3 公摊费用

公寓楼的维护管理费用依据各位所有者的占有比例分摊。公寓租出后，房客应当支付相应比例的费用。一般来说，日常管理费用和普通维护费用由住在公寓中的房客承担：楼梯清洁、电梯维护、守门、公共区域的水电费、供暖费等。有的时候，水和垃圾处理费等，由管理员代为全楼缴纳，各位住户或房客根据所有权比例或房客人数划分承担。特殊维护费用则由房主承担。

6. 房地产信息：阅读建议

房地产广告经常使用各种缩写、简写和特殊表达方式。了解如何正确的阅读房地产广告、了解隐藏含义，是非常重要的。以下是广告范例和解释。

Vendesi APP.TO zona Loreto bilocale arredato
camino doppia esposizione libero feb., no agenzie
App. to =公寓；随后是所在区域/街区的说明（没有写出城市名称，因为广告栏的抬头肯定具有城市名称信息）。

Bilocale=包含两间屋子（厕所另外）。

Arredato=已有家具。

这套公寓的特点：有一个壁炉，两侧开窗（因此通风良好）；后面是可以出租的期间说明（feb.=二月），从二月起。

需要说明的是，房主不希望中介与他联系，希望与房客直接联系。

Appartamenti varie tipologie disponibili in Milano e hinterland anche per stranieri trattativa tra privati centro informazioni quota abbonamento.

注意：这是出售可出租公寓名单的公司的典型广告。不要相信！

CAMERA ammob. Affittasi a persona referenziata no fumatrice
500,00 mensili senza uso cucina
zona centro, ore pomeridiane.

本广告仅出租一间已经配有家具的房间（ammob.=备家具）。已经住在该公寓中的人寻找另一名有资历的房客，同时不吸烟；
指明了房租价格，同时说明不能使用厨房。
指出了公寓所在区域和电话时间（午后时分）。

MM Lampugnano adiac. affitto 2 camere
servizi termoautonomo arredato a impiegati no residenti
no stranieri 900,00

MM=Milano地铁
adiac.=附近。

注意：“affitto 2 camere”意味着出租整套公寓，里面有2个房间。从下面的词语中可以明白。

“servizi”这个词在这里指洗手间和厨房；公寓有独立供暖设施，配有家具。

房主只想把房子租给中层劳动者短期居住（不希望房客将该房作为居住地址）。但是不租给外国人。这是歧视表现。



法律禁止民族、国籍、种族、宗教歧视。也就是说禁止任何人非法将移民置于不利状况或拒绝为其提供住房。

当一个私人主体或公共管理机构因种族、民族、国籍或宗教原因歧视他人时，有关人员可以向法官起诉。但是必须证明拒绝提供服务或物品出于上述理由。若成为歧视受害人，请与UNAR（Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali 国家反种族歧视办公室）联系，免费电话是800 90 10 10。

7. 住房合格，居留许可和家庭团聚

通过合法行政令，拥有与适合居住人数的住所，是申请家庭团聚和欧共同体CE长期居留证（即之前的居留证Carta di soggiorno）的前提条件，若有需要抚养的家人。事实上需要：

- 一份合法租房合同；或者，若作为共同房客但合同上没有您的名字，则需要租房合同签订人（或房主）出具能够接待亲属的声明；
- 若拥有居住房屋的产权，买卖文书（公证书）；
- 市政厅（Comune）签发的住房合格证明，上面标有该住宅中的适当住者人数。确定居住人数的参数由大区决定，需要参考平方米或房间数量。比如，单居室最多容纳2人。另外，在某些市镇，是ASL出示卫生健康合格证明

8. 常用地址

本地址表是通过面谈、工作会议和会面完成的准备性工作的成果。因此可能并不详尽的包括在伦巴第大区（Lombardia）内进行与居住有关的活动的所有的协会和民办机构。

以下只是伦巴第大区（Lombardia）的主要办公地点。如果需要了解距您最近的办公室地点，请拨打表格中的电话。

不动产所有者代表协会（Associazioni rappresentative dei proprietari di immobili）

代表不动产所有者并具有工会职能和协助职能。保护所有产权人的利益并帮助产权人。

Assoedilizia - Federazione Lombarda della Proprietà Edilizia（伦巴第大区建筑业企业家联盟会）

Milano, Via Meravigli; 电话: 02-885591. www.assoedilizia.com

办公时间: 周一至周五9:00至12:00; 周三另加15:00至17:00。在Bollate、Bresso、Cinisello Balsamo、Cologno Monzese、Corbetta e Magenta、Gallarate、Lainate、Legnano、Sesto San Giovanni、Vimercate也有代表机构

伦巴第大区建筑业企业家联盟会 在Abbiategrasso、Bergamo、Brescia、Campione d' Italia、Cogliate、Como、Cremona、Lecco、Lodi、Mantova、Melegnano、Monza、Pavia、Saronno、Sondrio、Varese也有办公室。

APU - Associazione Proprietari Utenti（业主用户协会）

Milano, Via Giambellino 115; 电话: 02-48958106

www.apu.it 周一至周五9:00-12:00/15:00-18:00。在Brescia和Bergamo也有办公室。

ASPPI - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari（小型房产业主工会）

Milano, via Archimede 22; 电话: 02-76110167. www.asppi.it; www.associazioni.milano.it/aspiprovmi/. 周一至周五10:00-13.00:00/15:00-18:00。在

Bergamo、Brescia、Cremona、Lecco、Lodi、Mantova、Monza、Varese也有办公室。

UPPI - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari（小型房产业主联合会）

Milano, via Pancaldo 1/3; 电话: 02-2047734

www.uppi.it; www.uppi-milano.org. 在Brescia、Como、Cremona、Lodi、Mantova、Monza、Pavia、SondrioVarese也有办公室。

Cooperative e realtà del terzo settore

ALCAB-Legacoop

参加Legacoop的居民的合作社，提供住宅项目培训，帮助会员购买和/或租赁房屋。www.casacoop.it

Associazione Casa Amica

负责分配和管理租给个人与家庭的住房以及用于再次安置移民的公寓；陪同寻找出租房屋；提供第一套住房的购买咨询；建造并改造房屋，用于优惠价格出租；并执行参与大区公众住宅建筑布告计划和建议的活动。

Bergamo, Via GRUMELIO 10; www.cfondazionecasaamica.org

Cooperativa impresa sociale Ruah

管理Bergamo市男士移民初次接待中心和为住在Bergamo市内和省内的移民及外国家庭提供第二次接待公寓。

Bergamo, Via Mauro Gavazzeni 3; 电话: 035.-313463。 www.cooperativaruah.it

Dar-Casa

居民合作社。为无法承担市场房租价格者提供低廉租房；不只提供住房，并且在本土创造“适居性”。促进有意识的，团结的，有支乘性的生活，帮助居民深化与住家，所在区域和城市之间的联系。

Milano, via Barrili 21; 电话: 02-84733325。 www.darcasa.org

Federabitazione Lombardia - Confcooperative

帮助会员获得、使用或租用住房的住房领域合作社

Milano, via Decorati al Valor Civile 15。 www.lombardia.confcooperative.it

Fondazione Housing Sociale

实验融资创新的解决方案，建设和管理社会住房的倡议，促进辅助性，多元化和自我组织的价值观念。FHS提供多元化的技能，促进综合私人住房的发展活动。

Milano, via Zenale 8; segreteria@fhs.it; 电话: 02-36683000。 www.fhs.it

Fondazione S. Carlo

在3家寄宿公寓提供床位；管理收入低的核心家庭公寓楼和3间支持有严重居住困难者临时接待中心。

Milano, Via della Signora 3/a; 电话: 02-76017040。 www.fondazionecarlo.it

CAAF (或CAF) Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale

由工会和工人保护协会发起的、帮助市民办理税务手续的服务。遍布大区各地，包括小城市。以下是大区内该组织的一些办公室。除此以外还有很多。

CAAF CGIL Lombardia

Brescia, Via Fratelli Folonari 18; 电话: 030-280081。www.fisco.cgilombardia.it

CAAF CISL - Lombardia

Milano, Via Tadino 23; 电话: 02-20525301。www.caafcisl.it

CAAF UIL

Milano, Via M. Macchi 27; 电话: 02-66998111。www.cafuil.it; www.ceser.it

CAAF ACLI

Milano, via C.G.Merlo 3; 电话: 02-795316。www.caf.acli.it

CAAF MCL

Milano, Via Fabio Filzi 2; 电话: 02-67493187。www.cafmcl.it

CAAF 50&più

Milano, Via Sangro 15; 电话: 02-26884421, 免费电话: 800.929922。www.cafservizi.it

Edilizia Residenziale Pubblica (公共住宅区 - ERP)

伦巴第地区 - 住家管理总局

www.casa.regione.lombardia.it

Casa Regione Lombardia 讯问点

www.sportellocasa.regione.lombardia.it

公证师

Consiglio Nazionale del Notariato - 国家公证师议会

Roma, via Flaminia 160。www.notariato.it

Consiglio Notarile di Milano - 米兰公证师议会

Milano, via Locatelli 5。www.comprarcasasenzarischi.it

Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia - 伦巴第大区公证师行业协会。www.federnotai.org

房客权利保护工会

保护需要住房的民众。为房客提供有关住房各种问题的信息、咨询和法律协助。

SICET - Sindacato inquilini casa e territorio - 住宅和土地租户联合会
Milano, Via Tadino 20; 电话: 02-29522100. www.sicet.it。在大区内的各个省份均有办公室。

SUNIA - Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari - 全国租户和指定租户的统一工会
Milano, Via Giambellino 115; 电话: 02-4232633. www.sunia.it。周一至周五 9:00-12:00/15:00-18:00。在大区内的各个省份均有办公室。

UIL CASA
Milano, Via Campanini 7; 电话: 02/671103401. www.uil.it。在Sesto San Giovanni也有办公室。

Unione Inquilini - 房客联合会
大区地址: Milano, via Mossotti 1; 电话: 02-89076733. www.unioneinquilini.it。周一和周三10:30- 12:00/周四15:00-17:30。在大区内的各个省份均有办公室。

移民信息服务

Lombardia各地均有许多由Comune、组织或机构管理的移民信息窗口。以下是 Bergamo、Brescia和Milano首府附近的一些。

Comune di Bergamo - 贝尔加莫市政厅
Servizio Migrazioni (移民服务), 电话: 035-399496. www.comune.bergamo.it

Comune di Brescia - 布雷西亚市政厅
Servizio integrazione e cittadinanza. Brescia (布雷西亚移民和市民服务)
Piazza Repubblica 1, 电话: 030 3752837. www.comune.brescia.it

Comune di Milano - 米兰市政厅
与签证、居留证 (Permesso di soggiorno)、户籍 (Residenza)、国籍 (CITTADINANZA)、民众住家申请等有关的资讯, 请联系: DC Famiglia, Scuola e Politiche Sociali - Settore Adulti in Difficoltà - Ufficio Stranieri (DC家庭、学校及社会政策 - 成年人困难扶助处 - 外国人办公室)。Milano, via Tarvisio 13, 电话: 02-67391357; 02-6700944. www.comune.milano.it

Telefono Mondo - 世界电话机构
与外国公民有关的法律及意大利服务方面的多语言翻译信息。周一至周五14:00 - 18:00, 周二; 周三; 周四上午10: 00-13: 00。电话: 800 513 340 (免费电话)

其他常用地址

Difensore Regionale della Lombardia (Lombardia省辩护部门)

免费保护民众权利，如果在伦巴第地区，区域系统机构及国际郊外行政管理部门的办公室接受的申请表定义有延误，违规，违法的情况下。

Milano, Via Fabio Filzi 22; 电话02-67482465/7. www.difensorecivico.lombardia.it

Banca dati delle strutture che accolgono immigrati in Lombardia (伦巴第大区移民接纳机构数据库) - Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità (省民族化和融合观察部门 - ORIM)。 www.ismu.org/orim/accoglienza

UNAR - Ufficio Nazionale Antidiscriminazioni Razziali (国家反种族歧视办公室) - Dipartimento per le Pari Opportunità (平等机会部)。

免费电话: 800 90 10 10, 办公时间: 周一至周五10:00至20:00。有意大利文、英文、法文、西班牙文、阿尔巴尼亚文、阿拉伯文、俄罗斯文、罗马尼亚文、简体中文。 www.pariopportunita.gov.it

9. 词汇表：常用词汇

Abitabilità (Permesso di)	居住许可	由Comune签发的、证明某建筑可以居住的文件
Acquirente	买房者	购买房屋的人
Affittuario	承租人	租房者
Alloggio	住房	住房、公寓
Assemblea condominiale	公寓委员会	公寓住主与房客联合会。该联合有权以多数票表决决定公寓楼管理事宜。
Canone	房租	房客应当定期支付给房主的租金。
Caparra o deposito cauzionale	押金/保证金	保证合同履行的事先支付的保证金
Catasto	户籍办公室	在房主的要求下记录市镇或省内所有不动产所有权的办公室
Cauzione	保证金	为保证履行义务而缴纳的保证金。
Coinquilino	同住者	与其他人共享同一间公寓者
Condominio	公寓楼	多人共同拥有一栋建筑的共有权
Condomino	业主	在公寓楼中拥有一套公寓者
Conguaglio	清算	计算并支付需要缴纳的剩余数额
Contratto	合同	两方或多方签订的限制性合约
Contratto preliminare (o compromesso)	预售合同（协议合同）	互相承诺买卖房屋、确定房屋价格、付款方式、实际购买时间和定金的合同
Detrazione	扣除额	在总税里减少的优惠额
DIA Denuncia di inizio attività	施工启动声明	对住宅进行小型施工时应向市政府呈交的文件
Disdetta	解约书	向对方表明退出合同意愿的文书
Garante	保证人	当抵押贷款签订人无法支付贷款时，对贷款银行提供保证者。
Fideiussione	担保人	称为担保人的一人，保证另一个人的债务，在债务者违约时自我承担债务的法律行为。

Idoneità alloggiativa (documento di)	住宅合格证明	证明一套住宅在居住人数方面符合大区公共居住房屋最小参数的文件
Immobile	房地产	形容土地和建筑的通用词语
Inquilino	房客	租住房屋者
Interesse passivo	应付利息	货币成本”，获得抵押贷款而必须支付的价格
Ipoteca	抵押	当债务人无法清偿债务时，债权人可以据此将其贷款抵押物收归己有
ISEE - Indicatore della Situazione Economica Equivalente.	同等经济条件指数	根据收入及其他参数计算的核心家庭的经济条件指数
Locatario	承租人	承租一套房地产者
Locatore	出租人	出租一套房地产者
Locazione	出租	租房
Morosità	拖延付款	过期未能支付债款
Moroso	欠款人	未能在规定期限内支付所欠款项者
Mutuo	抵押贷款	长期计息贷款
Planimetria catastale	地籍规划	在方格纸上绘制的平面地图
Proposta d'acquisto	购买要约	买房者与卖房者在协议合同之前签订的文书，表明买房者的购买意愿
Proroga	延期	延长期限
Rata	月供	对于未曾用现金购买的房屋偿还贷款、公寓楼服务费等须按期交纳的多期费用中的一期。
Rogito	公证	由公证人签署的买卖公共文书
Valore catastale	地籍册登记价值	国家计算房地产税额的价值，不是市面价值