

蒙海滨 任 颖 / 主编



购房49个陷阱

最常遇到的

购房骗局，提前防范！
一旦上当，终生遗憾！



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

购房最常遇到的49个陷阱

蒙海滨 任 颖 主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

本书共分为上、下篇。上篇剖析了百姓购房时常见的 49 个骗局，其中每个骗局中设【典型案例】、【案情揭秘】和【防范措施】三个板块。在案例中，读者可以看到房产交易中开发商极尽钻营之能事，引诱购房者上当。下篇介绍购房前必须了解的一些细节，这些细节包括如何选房、怎样购买二手房、如何验房以及怎样办理房产证，以弥补上篇骗局中缺少系统知识的不足。

图书在版编目 (CIP) 数据

购房最常遇到的 49 个陷阱/蒙海滨，任颖主编. —北京：中国电力出版社，2012.12

ISBN 978-7-5123-3822-7

I. ①购… II. ①蒙… ②任… III. ①住宅—选购—基本知识—中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 299972 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑：梁 瑶 电话：010-63412605 E-mail: Jianshukaoshi@126.com

责任印制：蔺义舟 责任校对：常燕昆

航远印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2013 年 5 月第 1 版·第 1 次印刷

700mm×1000mm 1/16·12.5 印张·214 千字

定价：36.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签，刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

前 言

随着近几年楼市调控力度的不断加大，许多开发商销售受阻。于是有些开发商、销售公司、房屋中介公司动起了歪脑筋，精心设计了一个又一个陷阱，其花样之繁多，手段之高明，让想要购房的老百姓防不胜防，一不留神就掉了进去。房地产纠纷涉及金额少则数千元，多则几百万元，有时会让购房者一辈子的辛苦积蓄打了水漂儿。

前车之鉴，后事之师，本书精选了 49 个最有代表性的案例，这些案例均由真实案例改编而来，要么发生频率较高，要么涉及金额较大。书中运用法律常识对其进行详细剖析，然后告诉读者如何防范。希望购房者从他人的教训中总结经验，通过学习本书，练就一双火眼金睛，学会在购房过程中快速识别陷阱，保护自己的钱财不落入不义之徒的腰包。

在编写本书时，我们无意于将它做成一本房地产专业书，因此在行文中没有刻意使用专业词汇，而是用通俗易懂的文字将专业知识通俗化，我想作为读者，您需要的不是教条式的知识，而是真正实用的方法。

本书共分为上、下篇。

上篇剖析了百姓购房时常见的 49 个骗局，其中每个骗局中设【典型案例】、【案情揭秘】和【防范措施】三个板块。在案例中，读者可以看到房产交易中开发商极尽钻营之能事，引诱购房者上当。而购房者上当后维权之路往往非常艰难。因为首先打官司耗时耗力；其次，即使赢了官司，执行起来也困难重重。

上篇共由五章组成。

第一章精选开发商利用虚假宣传设置的典型骗局，每一件令人心动的赠品背后都隐藏着一个让你意想不到的陷阱。

第二章精选近两年开发商在新政出台后“苦心钻研”出的新型骗局；这些骗局不再是小打小闹，轻则让购房者损失几万元，重则让购房者几十万元、上百万元的房款打了水漂儿。

第三章精选一些与集资房、期房有关的骗局，这些房子由于先付款再盖房，更利于开发商从中做手脚。

第四章精选与合同有关的骗局，那些写在纸面上的“明目张胆”的条款，让购房者有理难说清。

第五章精选二手房买卖中的典型骗局，没有开发商参与的交易依然有骗局，在某些黑心中介和黑心卖房人的精心策划下，二手房买卖同样存在着骗局。

下篇介绍购房前必须了解的一些细节，这些细节包括如何选房、怎样购买二手房、如何验房以及怎样办理房产证，弥补了上篇骗局中缺少系统知识的不足。同时，这些细节如果不能提前把握，极易引发后续矛盾，从而演变成纠纷。上、下两篇互相相应，构成一本覆盖范围广、实用性强的购房指导书。

附录部分介绍了商品房销售、房地产管理经营以及解决房屋买卖纠纷的相关法律条文，学习这些法律常识能帮助读者在购房时提前避免一些本书中没有提到的陷阱，同时有助于读者从中查找一些有用的条款。

本书具有以下特色：

- 权威性强。本书作者是法律专业人士，具有丰富的和房地产纠纷相关的经验，从而可以从专业的角度告诉读者如何预防上当。

- 实用性强。本书本着两个原则选取案例：第一发生频率较高；第二虽然发生频率不高，但是涉及金额较大，购房者一旦上当，损失惨重甚至倾家荡产。

- 形式活泼。目录上采用“歇后语式”命名，前一句说出骗局，后一句点出骗局的真相，对比鲜明，让读者一目了然。

- 知识点新。本书从两个角度体现了“新”。第一是把最近几年常见的骗局精选入列；第二在本书中使用的是最新出台或者最新修正的相关法律法规。

在本书的编写过程中，以下各位老师做了大量的协助编写工作，不能在封面上为其一一署名，只能在此表示感谢，他们是：齐向群、杨天云、张同国、吴笛、杨柳、张湘宜、冀博、李爱群、张凯敏、王威、刘炜华、刘冬梅、赵颖、刘誉等。

作为编者，我把自己放在一个消费者的位置上来编写此书，希望本书能为正在购房或准备购房的人们提供帮助，那将是我最大的心愿。由于水平有限，书中难免有不尽如人意之处，望读者能够见谅。

关于书中的法律法规：

本书中所涉及大量法律法规，其颁布或者修订日期是截至2012年11月，我们在此列举出其中部分重要的法律法规的颁布或修订时间，在书中运用时仅写明法律名称，不再写出具体日期。具体如下：

《商品房销售管理办法》——自2001年6月1日起施行，中华人民共和国建设部令 第88号。

《关于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》——2000年9月13日建设部、国家工商行政管理局对《关于印发〈商品房购销合同示范文本〉的通知》进行修订并更名为《关于印发〈商品房买卖合同示范文本〉的通知》，建住房[2000] 200号。

《城市新建住宅小区管理办法》——自 1994 年 4 月 1 日起施行，建设部令 [1994] 第 33 号。

《城市房地产开发经营管理条例》——自 1998 年 7 月 20 日施行，国务院令 第 248 号。

《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》——自 2003 年 6 月 1 日起施行，最高人民法院公告法释 [2003] 7 号。

《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》——2006 年 7 月 6 日由建设部、发改委、工商总局联合发布，建住房 [2006] 166 号。

《建设工程质量管理条例》——自 2000 年 1 月 30 日施行，国务院令 第 279 号。

《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》——自 1998 年 9 月 1 日施行，由建设部发布。

《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》——2000 年 4 月 4 日发布，建设部令第 78 号，2009 年 10 月 19 日修正。

《中华人民共和国城市房地产管理法》——2007 年 8 月 30 日发布，主席令 第七十二号，2009 年 8 月 27 日修正。

《中华人民共和国合同法》——自 1999 年 10 月 1 日起施行，主席令 第十五号。

《中华人民共和国物权法》——自 2007 年 10 月 1 日起施行，主席令 第六十二号。

《房屋测量规范》——2000 年 8 月 1 日施行，由国家质量技术监督局发布，国家标准 GB/T 17986—2000。

《中华人民共和国民法通则》——自 1987 年 1 月 1 日起施行，主席令 第三十七号，2009 年 8 月 27 日修订。

《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》——2000 年 12 月 13 日起施行，最高人民法院法释 [2000] 44 号。

《中华人民共和国担保法》——自 1995 年 10 月 1 日起施行，主席令 第五十号。

《城市房屋权属登记管理办法》——2001 年 8 月 15 日修订，建设部令 第 99 号。

《商品房买卖合同示范文本》——建设部、国家工商行政管理局联合制订。

《关于房地产中介服务收费的通知》——1995 年 7 月 17 日国家计委、建设部发布，计价格 [1995] 971 号。

《城市房地产中介服务管理规定》——1996 年 1 月 8 日发布，建设部令 第 50

号，2001年8月15日修订。

《城市房产交易价格管理暂行办法》——自1994年12月1日起施行，国计
价（1994）1714号。

在文中有时为了简化使用了简称，如将《中华人民共和国合同法》简写为
《合同法》等。在此不再一一列举，读者一看便知。

编 者

目 录

前言

上篇 购房最常遇到的 49 个陷阱

第一章 天上不会掉馅饼 免费赠品多“陷阱”	3
陷阱 1 买房送家具——你买家具我负责送	3
陷阱 2 买就送液晶电视——劣质赠品任你拿	5
陷阱 3 买房送装修——装修材料要细究	6
陷阱 4 花园般环境消失了——鱼被天鹅吃了，天鹅飞走了	8
陷阱 5 买顶层赠天台——一个天台大家分	10
陷阱 6 买一层送花园——花园原来无产权	12
陷阱 7 买房送车库——车库面积“被”缩水	15
陷阱 8 买房送户口——买房后户口打水漂儿	16
陷阱 9 物业费免五年——开发商难做物业的主	18
陷阱 10 免费坐班车——时间有限制	19
第二章 新政策下又出新“骗局”	22
陷阱 11 首付款能分期——交完首期变了卦	22
陷阱 12 两年后无条件退房——退房手续做文章	24
陷阱 13 楼房也赶团购风——质量大大打折扣	26
陷阱 14 买房高考能加分——多是忽悠莫轻信	27
陷阱 15 样板间是豪宅——到手完全变了样	29
陷阱 16 “内部认购”先圈钱——携款潜逃人不见	31
陷阱 17 抢购现场真火爆——原来是托儿在假冒	32
陷阱 18 VIP 卡陷阱多——事先定要细琢磨	35
陷阱 19 宣传商住能两用——办公、居住都不宜	37
陷阱 20 退房没有退贷款——反倒欠了银行钱	39
陷阱 21 推出特价房——实际是“特差房”	41
陷阱 22 绿化率真叫“高”——竟把公园算在内	43
陷阱 23 新房难办房产证——原是危改房出售	45
陷阱 24 借名所属某部委——实则没有使用权	47

第三章 集资房、期房，骗你没商量	50
陷阱 25 照着图纸来选房——等到交房变模样	50
陷阱 26 全款低价购期房——质量差得太离谱	52
陷阱 27 期房面积大缩水——公摊面积藏猫腻	54
陷阱 28 开发商“好心”早交房——只为把缺陷来隐藏	56
陷阱 29 平地高楼挡阳光——卖完低楼盖高楼	59
第四章 合同藏猫腻，有理说不清	61
陷阱 30 自制合同打掩护——资质不全暗箱操作	61
陷阱 31 楼房未卖先抵押——签合同之前要明查	63
陷阱 32 日期未填藏陷阱——开发商钻空做手脚	64
陷阱 33 模糊收据模糊人——回头难觅打条人	65
陷阱 34 补充协议没有签——维权难于上青天	69
陷阱 35 “定金”、“预付款”要分清——黑心商人混视听	71
陷阱 36 开发商代办产权证——购房人无故多缴费	72
陷阱 37 面积误差精细算——否则房款多几万	74
陷阱 38 “定金”变“订金”——一字值万金	76
陷阱 39 不可抗力范围广——开发商换柱又偷梁	78
陷阱 40 合同空白有猫腻——开发商私自加条款	81
陷阱 41 房屋保修有期限——“竣工”、“交付”是两概念	83
第五章 二手房买卖，卖家、中介也疯狂	86
陷阱 42 购买二手预售房——提防房主提房价	86
陷阱 43 房价低，成交快——原是凶宅降价卖	89
陷阱 44 手续办理异常快——房客偷把房子卖	91
陷阱 45 二手房要拆迁——中介故意来隐瞒	95
陷阱 46 阴阳合同少交税——一旦反悔吃大亏	96
陷阱 47 为了省笔中介费——房款全部都赔光	98
陷阱 48 精装房卖价高——装修水分实在多	100
陷阱 49 房主、中介昧良心——一房多卖只为钱	102

下篇 这些细节必须提前弄明白

细节 1 房屋有产权——最高时限 70 年	107
细节 2 产权可能会缩水——核实清楚再购买	108
细节 3 房屋产权有大小——最好买大别买小	109
细节 4 小区环境有好坏——实地考察看明白	110

细节 5	楼间距很重要——实地丈量别漏掉	112
细节 6	挑选最佳户型——选完面积选户型	113
细节 7	小户型房间小——结构合理更重要	114
细节 8	隔声到底好不好——现场听后才知道	116
细节 9	贷款方式有多种——适合自己最重要	116
细节 10	贷款年限有长短——量力而行别勉强	119
细节 11	贷款最好办保险——办了保险降风险	121
细节 12	二手房步骤多——别怕麻烦细琢磨	122
细节 13	二手房质量有好坏——细看六点别轻率	124
细节 14	二手房龄有大小——通过 5 招细查考	126
细节 15	二手房性价比——适合自己就算高	127
细节 16	二手房有折旧——自己学会粗评估	128
细节 17	二手房尚还贷——购买需要转按揭	130
细节 18	贷款购买二手房——银行严格查资格	131
细节 19	自主交易二手房——各种风险提前防	132
细节 20	中介佣金有规定——漫天要价可拒付	134
细节 21	遭遇房屋共有权——须要严把几道关	135
细节 22	二手房能否入户——一定提前弄清楚	136
细节 23	验收新房的硬指标——“一表两书”必须要	137
细节 24	验收新房有原则——其中六个最重要	139
细节 25	验收毛坯房——几个要点要记牢	140
细节 26	验收精装房——严格遵循“五步走”	141
细节 27	精装房的空气质量——一房一验是上选	143
细节 28	产权证有真假——买二手房要擦亮眼睛	145
细节 29	办理房产证的流程——事先了解，一次到位	147
细节 30	办房产证要提交哪些材料——全面准备，防止遗漏	148
细节 31	自行办理产权证——准备充分好办事	150
细节 32	办证要缴多少费——项目繁多提前弄清	151
细节 33	产权证的所有人——如何把另一方加入“证”	152
附录		155
附录 1	《商品房销售管理办法》	155
附录 2	《商品房买卖合同示范文本》	162
附录 3	《中华人民共和国城市房地产管理法》	170
附录 4	《城市房地产开发经营管理条例》	179
附录 5	《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》	184

上篇 购房最常遇到的 49 个陷阱

本篇讲述百姓购房中最容易遇到的骗局以及防范措施。此处的骗局是一个广义的骗局，既包括了各种骗局，也包括了虽然目前不是骗局，但是日后会引起较大纠纷的事件。我们本着两个原则选取案例，第一发生频率较高。购房者一旦陷入会耗时、伤财；第二虽然发生频率不高，但是涉及金额较大，购房者一旦上当，往往损失巨大甚至会倾家荡产。

第一章 天上不会掉馅饼 免费赠品多“陷阱”

哪里有楼盘，哪里就有虚假宣传！哪里有令你心动的宣传，哪里就有让你意想不到的骗局！买房送家电、买顶层送天台、买房送车库……真可谓是“赠品渐欲迷人眼”！这些赠品往往隐藏着诸多问题，本章就将为拨开这些虚假宣传的迷雾。

陷阱1 买房送家具——你买家具我负责送

典型案例

2008年央视春晚小品蔡明和郭达表演表演的小品《梦幻家园》让观众开怀大笑的同时，也让观众感受到了开发商的黑心与无耻——

郭（购房者）：你们上面写着买房子送家具，你们送了吗？

蔡（售楼员）：您买了呀？

郭：什么叫我买了呀？

蔡：您没买我们怎么送啊？

郭：不，你们怎么个送法啊？

蔡：就是您在家具店买了我们给您送家去。

……

郭达扮演的购房者看到了开发商劲爆的广告“买房送家具”，却没料到开发商更劲爆的解释是“您在家具店买了家具我们再把家具给您送家去”。原来，在开发商这里是这么个“送法”啊！别说购房者当局者迷容易陷进去，大概那些旁观者清的也绝不能猜出这一解释。

艺术来源于生活，不知是小品中的编导是从现实找到的灵感，还是这一小品的创意给了现实中房地产商的灵感，反正是越来越多的开发商打出了“买房送家具”的广告！真正做到了“打自己的广告，让购房者上当去吧”。而当购房者得知被忽悠上当受骗而要讨说法时，开发商就指着广告边角上一行小字——“最终解释权归房产公司所有”，足够把购房者噎得死死的。

案情揭秘

以上广告宣传是开发商玩的文字游戏，“家具是送不是赠送”一字之差，让

得理的购房者变得无语。即使有购房者对此真的较真，开发商的答复将是“解释权最终归本公司所有”。

在此类案件中，商家在商品促销广告中提出种种诱人、似是而非的优惠条件，等冲着优惠条件去购物的消费者跌入消费陷阱后，仗着隐匿其中的“最终解释权”条款免除其法律责任的行径，无疑侵犯了消费者知悉真情的权利、公平交易的权利、获得赔偿的权利和对商品和服务进行监督的权利。显然违背了公平原则，违反了《合同法》的强制性规定。

“最终解释权”条款按照《合同法》相关规定属于格式合同条款。《合同法》对格式合同有如下规定：

第三十九条 采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提请对方注意免除或限制其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。

这一规定要求提供格式条款的一方遵循公平原则，对使用格式条款的当事人应当尽到合理的提请注意和说明义务。

第四十条 提供格式条款方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。

第四十一条 对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

这一条款在兼顾双方利益的基础上规定了对争议格式条款的解释原则：对格式条款不明白处，商家有权解释，消费者同样也有权解释，对于格式合同有两种以上解释的，而又不能达成和解协议，如果诉诸法律，应当做出不利于销售者一方的解释。

基于以上法律条款，商家的“最终解释权”条款没有法律依据，不具备任何法律效力，并不能免除其应当承担的法律责任。但在现实生活中，这一不公平的条款由于证据不足很难得到法律支持，逐渐成了商家的霸王条款，成了商家的“保护伞”。

防范措施

如何防止这种情况发生在自己身上呢？购房者不妨从以下几点着手防范：

1. 细看广告语下方有无“最终解释权”一行字。如果有，果断地拒绝；除非您真的看中这套房子，不在乎送不送家具。

2. 签合同。为了减少误信“买一送一”造成的可能损失，可以通过签订合

同的形式约定或在合同的附加条款中详细注明所赠物品的品牌、数量以及其他应有的权益。

3. 明确责任。在合同中还应该明确责任，即如果在事实与合同不符的情况下违约方应负的责任，以免日后生麻烦。如赠送家具的型号、价位、性能等，在签订合同时，应写明“若赠送家具名不符实等违约情况出现时，开发商应承担何种责任”。

陷阱 2 买就送液晶电视——劣质赠品任你拿

典型案例

张大爷省吃俭用，终于攒下了购买一套小面积楼房的房款。老两口跑了半年，最后看中了一个楼盘。热情的售楼小姐告诉老人家：“您现在购买绝对合算，这么小的面积，还送您一台液晶电视。您听清了，是液晶电视，保护眼睛不受到伤害，大品牌，质量好，用十几年都不用修。”张大爷在商场里看到过液晶电视，价格高达几千上万。听说买房后就可以得到一台品牌液晶电视，顿时动了心。于是双方在谈妥了价钱、付款方式等条件后，签订了《房屋预售合同》，并将关于液晶电视的约定写进了合同。

不久，张大爷拿到了新房钥匙，这开发商也遵守合同，派人将液晶电视送到了张大爷家。新房装修后，电视正式“上岗”，看到电视出现的彩色画面，张大爷这才彻底放下了心。然而没过几天，张大爷的电视就出现了问题，电视无缘无故地黑屏，开机后发出“沙沙”声。张大爷给该品牌的售后中心打电话要求维修。对方咨询后告诉他“您购买的电视不是我们的品牌，不能进行维修。”一番理论后，张大爷才知道，这开发商赠送的竟是商标与该品牌相似的杂牌子。张大爷找开发商理论，对方说他们并没有承诺必须送指定的某品牌电视，再说现在的这个牌子在市场上有卖，怎么能说是劣质的？张大爷无奈去咨询律师，律师认真看了合同后，告诉他合同上写的确实是一个不认识的牌子。得知这一情况，张大爷很是生气，为此还生了一场病。

案情揭秘

买房的人少了，炒房的人也少了，精明的开发商纷纷想招，送普通电视早已经不稀奇，送什么才能打动购房者的心呢？当然是跟得上潮流的新电器——液晶电视就是其中一招，无疑能在众多的送电视宣传中抢得一席之地。

目前，市场上的山寨商品往往有两种来源：

一是有正式商标。或是在注册时利用汉字的结构差别钻空子，如以“美白勺”冒充“美的”；或是在英文商标上进行小小改动，如名为“Hoier 海尔生活电器”冒充“Haier 海尔”、“Joyong 九阳之星”冒充“Joyoung 九阳”。

二是利用非正式商标的知名叫法注册，如“索爱”电器等。这些仅有一个字母的区别，如果是中文，消费者仔细研究后还可以分辨真假，可如果是英文，实在是让消费者感觉眼睛不够用。

本案就是开发商利用“傍名牌”商品为品牌商品赠送给购房者而引起的一起纠纷。在本案中，张大爷虽然是受害一方，但由于合同中并未明确注明商品的品牌特征，因此维权失败。而开发商虽然有欺骗行为，但是依据合同中标注的商品特征行使，最终逃离法律追究。

防范措施

如何防止这种情况发生在自己身上呢？购房者不妨从以下几点着手防范：

1. 对于赠送的物品要弄清楚品牌、规格及市场价格。在这一点上，购房者一定要谨慎消费。调查显示，多数消费者对于附加赠品的物品情有独钟，却往往忽略赠品本身的价值。在面对住房如此大的商品时，一定要冷静。

2. 签合同。合同中一定要详细约定或在附加条款中详细注明所赠物品的品牌、数量以及其他应有的权益，这是制约开发商的最直接也是最有效的证据。

3. 细节很关键。将赠品的中文、英文 LOGO（标志）详细标注在合同上，购房者可以过通手机或电脑查询赠品的情况，也可以前往大商场或专卖店核实。虽然赠品的价格相对于一套房款来说，就像芝麻和西瓜，但芝麻也是“肉”，况且这是购房者在付出高额的房款后换来的，因此购房者有权捍卫自己的既得利益。

4. 明确责任。在合同中还应该明确责任，即事实与合同不符的情况下违约方应负的责任，以免日后生麻烦。如本案例中购房者在签订合同时，应写明“若液晶电视品牌、质量、价格不符等违约情况出现时，开发商应承担的责任”。

陷阱 3 买房送装修——装修材料要细究

典型案例

小王要结婚了，买婚房自然成了这对准夫妻及双方父母的头等大事。由于小王二人工作忙，还常常被派到外地出差，且双方父母的身体都不太好，经过一番商量，大家将买房的目标瞄准在精装房上，买房后添点儿家具就可以入住，省去了装修这一又累又复杂的环节。有了目标，很快一家人就选中了新城区的一套

90m²的精装房。虽然8000元/m²的房价在当地高了一些，但开发商承诺说，这房价里已经包含了精装修价格，在1000/m²元左右，整个装修比样板房更高档、精致。开发商设计的样板房有两个不同的风格，看上去用料及设计都不错，小王夫妇比较满意。售楼小姐进一步解释说，每个材料有三四个品牌，这只是初定品牌，到最后实际用的时候，有可能还不是这些品牌，可以由业主自行决定。房价带装修，算下来比其他楼盘确实便宜。一切谈妥后，双方签了合同，房款一次性付清。

四个月后，开发商通知小王前往售楼处选择装修方案。小王夫妇高高兴兴地一起前往。售楼处里挤满了同小王一样前来定装修方案的业主。不过，看着看着大家有了不满的情绪。原来，他们根本就不用选择哪个方案，因为只有一个装修方案，只是分两种颜色。有人开玩笑说，这也不用拿自家钥匙了，随便打开一扇门进去就可以了，也用不着分你家我家，反正装修都一样，不同的只是楼层罢了。

业主围着开发商讨说法，开发商解释说，目前提供的只是基础装修，业主可以通过以后的家具添置来凸显个性。业主们认为，基础装修里面的地板、吊顶、水盆等，只要这些一装上，基本上就确定了整体风格。对此，开发商辩解说，几百户人家个个都不同，怎么可能做到，我们是盖楼卖房，又不是专业做装修，这装修只是赠送，做到这个份儿上已经很不错了。而且当初签订购房合同时，只是写了品牌材料，并没有具体到什么风格、哪个款式，公司并没有违反合同。双方争执不下，业主一纸诉状将开发商告到法院，要求开发商赔偿损失。法院审理后，因《商品房预售合同》附件中，“所装修的交付标准”一栏中只是简单地约定了项目种类和品牌名称，并没有就型号、价格有所约定，最终法院驳回业主的请求。

案情揭秘

目前，我国的精装修房仍处于起步阶段，还缺乏行业标准和行业诚信，缺乏法律及合同保障。“精装修不到位”、“装修材料以次充好”是精装房中常见的问题。现实生活中，虽然购房者希望合同能够尽量详细，但是开发商最终并不会按照购房者的要求提供一个详细的合同，这些问题因合同条款不明确，没有证据可以制裁开发商，购房者往往只能接受这一结果。

本案就是一起因精装房引发的矛盾。在利益的驱动下，业内的“惯例”是将装修细节标准“模糊处理”——不约定具体的型号和价格。市场调查显示，开发商大量购买建材价格低得难以想象，同时大多开发商都会选择高档产品中的低端建材，所以尽管品牌还是合同里的品牌，但是价格却含有了非常大的水分。单以