



聪 ■ 明 ■ 消 ■ 费 ■ 丛 ■ 书



周传林 ○ 主编

从此 购房不吃亏

CONGMING XIAOFEI

人类的生存和发展

离不开消费

商家的奇谋怪招

或多或少地影响我们对于商品的选择

影响我们的消费倾向

缺乏理性的消费行为常让消费者后悔不迭

我们应该使自己的消费心理逐渐成熟起来

做个聪明的消费者

 中国出版社

从此购房不吃亏

主 编 周传林

编 委 周仁生 尹双红 黄 萍 李恩鹏
史荣昕 丁荆先 张海匣 袁丽萍
闫成宝 周 娟 曹 蕊 张晓菊

 中国出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

从此购房不吃亏/周传林主编. —北京: 中国社会出版社, 2009. 6

(聪明消费者丛书)

ISBN 978 - 7 - 5087 - 2671 - 7

I. 从… II. 周… III. 住宅—选购—基本知识—中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 085800 号

书 名: 从此购房不吃亏

主 编: 周传林

责任编辑: 张友华

出版发行: 中国社会出版社 邮政编码: 100032

通联方法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦

电 话: (010) 66080300 (010) 66083600

(010) 66085300 (010) 66063678

邮购部: (010) 66060275 电 传: (010) 66051713

网 址: www.shcbs.com.cn

经 销: 各地新华书店

印刷装订: 保定市恒艺印务公司

开 本: 145mm × 210mm 1/32

印 张: 7

字 数: 149 千字

版 次: 2009 年 8 月第 1 版

印 次: 2009 年 8 月第 1 次印刷

定 价: 14.00 元

前 言

居者有其屋一直是中国人的基本生活追求，房产投资则是近几年中国人尤其是城镇居民生活富裕之后的理财方式之一。但是，买房远不如买其他商品简单、直观，它既涉及建筑装修方面的问题，又涉及交易中的法律问题，从选房子到选户型，签合同、贷款……其中的名堂、讲究以及容易出的问题，实在让人眼花缭乱，用“处处有陷阱”来形容一点也不为过。一些人不慎掉入陷阱，不能自拔，耗时费力，苦不堪言。

住房制度改革以来，受益者可谓千家万户，然而这其中也有着种种不尽如人意之处。在购房时乃至入住房的过程中，相当多的购房人都遭遇了意想不到的麻烦，种种烦恼也由此而生。从形形色色的房地产纠纷分析中我们不难发现，买房人掉入陷阱的原因多在于购房者房产知识的缺乏，对房产交易技巧、方法、程序的陌生，以及权利意识、法律保护意识的淡薄。与此相对，成功的购房者，往往在购房前不仅掌握了房地产市场的行情，而且具备有关建筑、装修、交易、法律保护的相关知识和技能。基于此，我们精心编写了这本《从此购房不吃亏》。

本书以房地产市场中经常遇到的问题为焦点，以排除百姓购房中的种种风险为目的，力图帮助消费者寻找到一些切实可行的解决问题的办法。在体例编写上分为不可不防的购



房陷阱、不可不知的房产知识、不可不维的合法权益、不可不懂的购房窍门四部分。其中购房陷阱部分介绍了如何识别与预防购房中的陷阱，做一个精明的购房者；房产知识部分讲述了房产术语、购房手续、住房贷款、房产合同、收楼入住及物业管理等房产相关知识；合法权益部分介绍了房产消费者的权利、房产经营者的义务及购房者在遇到购房纠纷时如何维护自己的合法权益；购房窍门部分讲述了楼盘选择、谈判签约、资金筹措、房屋验收及装饰装修等方面的实用技巧。

本书具有很强的实战意义和指导意义，可让你在购房前读个明明白白，在买房时买个明明白白，在出现问题时能弄个明明白白，最终能明明白白消费，踏踏实实购房，舒舒心心住房。

编 者
2009 年 3 月

目 录

第一章 不可不防的购房陷阱

一、房产广告陷阱的防范	(1)
陷阱1: 虚假宣传, 骗你白骗	(1)
陷阱2: 购房办户口, 遥遥无期的企盼	(3)
陷阱3: 轻信“买房送花园”, 购房好事变坏事	(4)
陷阱4: 近路不近, 距离纸上量	(5)
陷阱5: 房价低标, “起”字做文章	(6)
陷阱6: 买顶层赠天台, 谁是正主	(8)
陷阱7: 空城计: 环境配套承诺	(9)
陷阱8: 样板间设“圈套”, 高度落差让人恼 ...	(10)
陷阱9: 返本销售, 重利吸引不合法	(11)
二、房产合同陷阱的防范	(12)
陷阱1: 售后包租麻烦大	(12)
陷阱2: 唆使购房人作假, 布陷阱候人入内	(14)
陷阱3: 一女嫁两夫, 必有一人偷着哭	(16)
陷阱4: 偷换概念, 不可抗力设陷阱	(17)
陷阱5: “订金”不是“定金”	(18)
陷阱6: 预付款变定金未必是好事	(19)
陷阱7: 模糊收据模糊人	(20)



陷阱8: 合同空白做手脚, 还有条款在后头	(21)
陷阱9: 购房合同随意签字中圈套	(22)
三、房产中介陷阱的防范	(24)
陷阱1: 拆迁房再卖, 中介设陷阱	(24)
陷阱2: 二手房私下交易, 人去房不在	(25)
陷阱3: 转卖公房, 优先权从中作梗	(27)
陷阱4: 购房意向金有去无回	(28)
陷阱5: 规避风险侵吞诚意金	(29)
陷阱6: 代办公积金贷款要交疏通费	(30)
四、房产其他陷阱的防范	(31)
陷阱1: 送你一顶高帽子, 让你自投罗网	(31)
陷阱2: 现房变期房, 选房要小心	(32)
陷阱3: 实用率非使用率	(33)
陷阱4: “实力”开发商, 骗你没商量	(35)
陷阱5: “围墙之外”的意外风险	(37)
陷阱6: 请律师为虚, 骗钱为实	(38)
陷阱7: 低价内部认购, 开发商回笼资金的 虚幌子	(39)

第二章 不可不知的房产知识

一、房产基础知识	(41)
什么是商品房、预售商品房, 什么是现楼、 准现楼	(41)
商品房住宅按建筑结构可分为哪些种类	(42)
商品房住宅按使用类型可分为哪些种类	(43)



跃层式住宅和复式住宅有什么区别	(44)
房型的基本要素包括哪些	(45)
什么是楼书, 它有何作用	(46)
建筑容积率与建筑密度是什么	(47)
什么是绿化率, 小区绿化面积的标准是多少	(47)
什么是楼盘的均价、起价、基价	(47)
什么是住宅的使用面积和公用面积	(48)
房屋的建筑面积怎样计算	(49)
哪些建筑不应算为建筑面积	(51)
房屋的销售面积如何计算	(52)
什么是二手房	(53)
 二、购房手续知识	 (53)
“五证”与“一证三书”是什么	(53)
购房前要准备些什么	(54)
购房需要办理哪些手续	(55)
买房要关注“五个空间”	(55)
购买商品房的五个原则	(57)
买房投资六招“撒手锏”	(59)
理智看待房产广告	(60)
学会看房屋图纸	(61)
购房时如何选择开发商	(62)
购房小心垃圾面积	(62)
买房要注意看环境	(63)
选择适合自己的户型和居室	(64)
房型选择的四大原则	(65)
购房时如何进行户型比较	(66)
买房时应注意楼距与层高	(67)



楼房住几层最好	(68)
选择现房的学问	(69)
选择期房的学问	(70)
避开购买期房风险的十大窍门	(70)
购楼看房十五招	(72)
看样板间五项提醒	(75)
样板房不能轻信	(77)
用技术参数选房	(77)
买房省钱四要点	(78)
选房勿忘问电气线路	(80)
选购二手房应注意五大方面	(81)
新建商品房交付使用必须具备什么条件	(83)
商品房质量检查的基本内容是什么	(84)
收楼验收时有哪些具体标准	(85)
健康住宅的标准是什么	(87)
判断二手房好坏的四大标准是什么	(88)

六、物业管理知识

物业管理的范围如何确定	(90)
什么是物业管理费	(91)
住宅小区物业管理费收费标准是多少	(91)
购房者应什么时候开始缴纳物业管理费	(92)
业主入住小区时应缴纳哪些费用	(92)
物业管理公司收物业管理费时以什么为准	(93)
物业管理费中一般有哪些不合理的项目	(93)
物业公司是否有权收取装修管理费	(94)
物业管理费高点好还是低点好	(96)
购买二手房时，对房屋的物业管理要注意哪些	



问题	(98)
----------	------

第三章 不可不维的合法权益

一、房屋消费者的权利

(99)

购房者有哪些基本权利	(99)
------------------	------

买房人在什么情况下可以退房	(101)
---------------------	-------

购房为什么要公证	(102)
----------------	-------

怎样办理产权过户	(103)
----------------	-------

房屋所有权人有哪些权利	(104)
-------------------	-------

订立商品房预售合同后购房者不满意怎么办 ...	(105)
-------------------------	-------

哪些商品房不能买	(106)
----------------	-------

房屋期权是否可以转让	(106)
------------------	-------

预售合同附件为何不可忽视	(107)
--------------------	-------

业主享有哪些权利	(108)
----------------	-------

业主大会可行使哪些权利	(109)
-------------------	-------

二、房屋经营者的义务

(110)

开发商在办理房产证中有什么义务	(110)
-----------------------	-------

商品房现售应符合哪些条件	(111)
--------------------	-------

什么是“八房五证二书”	(112)
-------------------	-------

商品房销售宣传广告有何规定	(113)
---------------------	-------

如何规定商品房的保修期	(113)
-------------------	-------

施工保修期等于商品房保修期吗	(114)
----------------------	-------

房屋顶层平面使用权能否出售	(114)
---------------------	-------

三、购房者权益的维护

(116)

商品房投诉主要有哪几个方面	(116)
---------------------	-------



购房者遇到纠纷怎么办	(117)
哪些房地产纠纷可向法院起诉	(119)
商品房装修标准未达标的如何处理	(120)
卖方逾期交房的违约责任应如何约定	(120)
房产销售广告中内容不实该怎样处理	(121)
宣传品能否作证	(122)
退房如何索赔	(123)
购买的商品房面积不足怎么办	(124)
房屋面积多算了怎么办	(125)
商品房出现质量问题怎么办	(127)
房屋售出后谁来维修	(128)
出现物业管理服务收费纠纷怎么办	(129)
物业管理公司与产权人发生纠纷怎么办	(129)

第四章 不可不懂的购房窍门

一、楼盘选择窍门	(131)
广泛搜集房源信息	(131)
购买二手房时如何选择中介	(132)
选房七要素	(132)
购买二手房时对房屋结构要注意的问题	(134)
考察二手房的几项常用指标	(135)
考察二手房“九必问”	(135)
二、谈判签约窍门	(137)
房产销售者常用策略	(137)
买房需要斗智斗勇	(139)
做好谈判前的准备工作	(141)



洞悉开发商的心理	(142)
明确了解楼价情况	(144)
巧妙与开发商“砍价”	(146)
让开发商给你打折的 30 招	(148)
给购房者的楼价忠告	(150)
交定金要三思	(151)
谨慎对待支付购房款	(153)
购买期房应注意的问题	(153)
签订预售合同应注意的问题	(154)
聪明选择购房合同的版本	(155)
防范合同中对购房者不利的条款	(156)
签约时千万别忘了补充协议	(158)
买房请律师不会吃亏	(159)
三、资金筹措窍门	(160)
购房贷款需要“三思”	(160)
购房资金巧规划	(162)
办理个人住房贷款，借款人应注意的事项	(164)
一次性付款的利弊	(164)
分期付款：怎样还贷最划算	(165)
千万别把买房当作存款	(167)
四、房屋验收窍门	(168)
购买商品房别忘办土地使用证	(168)
巧妙识别房产证的真伪	(169)
入住验收房子时应注意的问题	(170)
新房验收的要点	(171)
房屋质量巧辨别	(175)



实地验房 36 计	(177)
精装修房屋验收有道	(180)
验收二手房的七个小窍门	(182)
五、装饰装修窍门	(185)
装修新手的十一条禁忌	(185)
工薪族家装要避免十大误区	(187)
装修先预算, 不花“冤枉钱”	(190)
节约装修经费从设计开始	(192)
家居装修先定位	(193)
谨慎选择合适的装修公司	(194)
签订家庭装修合同不可少	(195)
选择装修材料应注意的问题	(196)
买建材省钱的小窍门	(196)
现场购买建材五大诀窍	(198)
节约购买涂料三原则	(199)
买建材中常见的“宰客”招数	(200)
节省瓷砖用量, 降低装修成本	(201)
家装中的“减法”	(202)
小心装修“敏感地带”	(203)
细小之处严把关	(204)
家居装修需要注意的事项	(205)
学会看懂装修报价单	(206)
学会计算装饰装修中的费用	(207)
注意在装饰装修过程中别挨宰	(208)
避免家装纠纷三大法宝	(208)

第一章 不可不防的购房陷阱

无论这个世界怎样变化，家对每一个人来说都是温馨的避风港，而房子是承载家这个抽象字眼的具体形式。房子，对每一个在城里奔波的人来说都充满了无尽的诱惑。有了一所属于自己的房子的家才称得上真正意义的家。或许是这个道理被一些房地产开发商悟偏了，因此才挖好了一个个充满诱惑的陷阱，给那些钢筋水泥建造的家罩上了各种各样的光环，让你毫不犹豫地踏了下去，却不知这陷阱下面有时是地狱。

一、房产广告陷阱的防范

陷阱 1：虚假宣传，骗你白骗

案例回顾：

福建省漳州市 A 园小区的居民们无奈地看着自己的家变成了一座孤岛。2005 年 3 月 26 日，进入该园小区的唯一道路被彻底封死，居民们赖以进出的交通工具 118 路地巴车（微型面包车）也因此被阻隔。在市中心上班的刘先生不得不早上 5 点半钟就起床，步行 40 分钟下山赶乘单位交通车。然而令小区 400 多户居民更为担心是，从市区主



干道通往 A 园的立交桥建设也已陷入瘫痪，完工通车看来已是遥遥无期。

如此一来，他们将在每天清晨和夜晚胆战心惊地穿过一条没有路灯、长达 500 余米的小路。刘先生指着立于小区中心位置的 A 园规划全景图告诉记者，他是看中 A 园小区风景优美且交通便利的特点才购房的；当初开发商承诺小区主干道最迟将在 2003 年底开通，有三条通道直达市区，现在看来一切都成了泡影。对开发商的言而无信，刘先生非常生气，这不是“广告欺诈”是什么？

开发商广告与事实的不符，在房地产界并不算新鲜事，花园缺失、户型变更、面积缩水等一系列违约事件可谓层出不穷。消费者对虚假广告也是司空见惯，对其造成的种种后果也往往是自叹倒霉。广告与事实不符算不算违约，开发商到底应不应该承担责任，虚假广告是否就是“骗你白骗”？

专家点评：

对商家的广告过分信任，是消费者上当受骗的原因之一。在大多数消费者看来，商家的广告无论如何夸张，毕竟还有真实在其中。广告说小区有三条通道直通市区，就算言过其实，打个折扣，总会有一条吧？然而，广告毕竟不是合同，不是最后的契约，广告骗了也就白骗了。

防陷绝招：

购房者应提高自我保护意识。在购房时千万注意审查合同，如果发现售楼广告中的相关承诺非常重要，一定要责成开发商写进正式合同文本中，以免纠纷发生时被开发商牵着鼻子走。



陷阱2：购房办户口，遥遥无期的企盼

案例回顾：

李某夫妇是南方人，几年前两人带着刚刚出生不久的孩子来到北方某城市打工。孩子渐渐长大了，因为没有当地户口，入学成了一个大难题。

2005年，李某在房地产交易会上看到一家的售楼广告，称在该房地产公司购房可协助办理入户蓝印户口。看到广告，李某急忙与该房地产公司取得联系，经过双方确认后，来到该房地产公司与其达成了一致协议，签订了购房合同。合同中约定：李某购买该房地产公司开发的楼房一套，面积60平方米，房价为12万元。双方还签订了一个补充协议，开发商应该协助购房者办理入户手续。几个月后，房地产商将房子交给李某，李某如愿以偿搬进了新居，但户口的问题一直没有动静。李某找到开发商询问，开发商说半年以后就办好。

可半年过去了，李某的孩子到了入学的年龄，户口还是没有办下来。李某经侧面了解，得知购买该房并不能办理入户手续。李某找到开发商，开发商见李某已经知道真相，称合同中规定的只是协助办理入户手续，并没有约定一定要办理成功，因为客观原因没有办理成功并不是自己的责任。李某要求开发商退还购房款，开发商不答应。李某于是将开发商告到法院。法院审理后，判决解除合同，退还购房款。

专家点评：

“协助办理”与“协助办理成”，二者的表述仅一字之差，但结果却有着天壤之别。在消费者李某看来，“协助办理”当然应该是“协助办理成”；而开发商却狡猾地选择了“协助办理”这一表述，承诺的是一种行为，而不是最



后的结果。

这是一起典型的购房入户纠纷。开发商在没有为购房者办理户口资格的情况下，以帮助办理当地的蓝印户口为名，达到诱骗外地购房者购买其开发的房屋的目的，其实，购房入户只是一个幌子。

🔊 防陷绝招：

开发商如果作出购房入户的承诺，外地购房者在作出选择前，一定要先到当地公安机关查询该房地产公司是否有办理购房入户手续的业务，在确认无误后，再与其签订房屋买卖合同，从而避免上当受骗。

陷阱3：轻信“买房送花园”，购房好事变坏事

■ 案例回顾：

2005年2月，丁先生经不住售楼业务员的花言巧语，购买了市内某小区顶楼的一个单元。当时售楼小姐再三强调，顶楼的住户享有天台使用权，并且每单元内均应有独立旋梯直上本单元的天台，天台上按每家每户用铁栅分隔，使住户可以独立使用天台；还就天台的使用权和各业主签有补充协议。但在2005年9月初，丁先生准备装修时，才发现所有的铁栅均被拆除。丁先生为此质问开发商。开发商称，顶楼住户不享有天台“独立”使用权，天台是公众地方，任何住户都可以上去活动；铁栅已在两个月前拆除，这是政府的规定。

丁先生后来打听到政府早在他买房前就有文件规定，天台是公众的地方，不能出卖，也不能赠与。但是，自己当初之所以买这套顶楼的房，在很大程度上就是因为开发