

集实用性与趣味性于一体的全程指导宝典

中国买房族 维权手册

举起维权利剑，点亮闪烁心房的灯火。

看看谁动了我的房子？帮你支招，替你维权。

全体买房族，为实现我们的权利，为了不再做弱者，联合起来，将维权进行到底！

HOUSES



周 强◎主编

中国纺织出版社

集实用性与趣味性于一体的全程指导宝典

中国买房族 维权手册

周 强◎主编



 中国纺织出版社

内 容 提 要

中国人的传统观念是追求“居者有其屋,安居方乐业”的生活。衣食住行,一旦吃饱穿暖以后,首先要解决的就是住房问题。可是,房价的不断攀升,开发商的炒作,装修公司的宣传,物业的诸多收费……房子买下来,买房族辛酸万千。本书针对购房、贷款、装修、物业四大部分,列举了七十多个典型案例,精彩分析,找出维权的法律依据,为买房族举起维权利剑,点亮闪烁心房的灯火,帮你支招,替你维权,不啻为一本帮助买房族维权的全程指南。

图书在版编目(CIP)数据

中国买房族维权手册/周强主编. —北京:中国纺织出版社, 2007. 10

ISBN 978 - 7 - 5064 - 4577 - 1

I. 中… II. 周… III. 房地产 - 法规 - 中国 - 手册 IV. D922. 181 - 62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 135323 号

策划编辑:曲小月 责任编辑:林少波

特约编辑:王 慧 责任印制:周 强

中国纺织出版社出版发行

地址:北京东直门南大街 6 号 邮政编码:100027

邮购电话:010—64168110 传真:010—64168231

<http://www.c-textilep.com>

E-mail: faxing@c-textilep.com

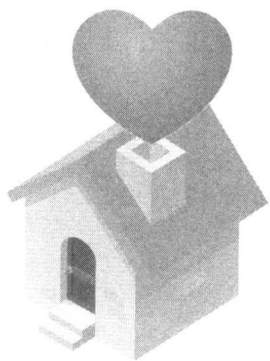
尚艺印装有限公司印刷 各地新华书店经销

2007 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

开本:710×1000 1/16 印张:13.75

字数:142 千字 定价:25.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社市场营销部调换



如梦令·买房维权

贷款利息骤涨，
售楼设陷忽悠。
试问买房人，
却道痴心依旧。
知否，
知否，
应是警惕足够。

序

中国人的传统观念是追求“居者有其屋，安居方乐业”的生活。衣食住行，一旦吃饱穿暖以后，首当其冲要解决的就是住了，没有自己的房子，就像没有家似的，人心不稳。特别是现代人缺少安全感，拥有一个属于自己的小天地，便可以“躲进小楼成一统，管它冬夏与春秋”。

不管是出于何种目的，买房的人都各有自己的理由。很多人拼着命参与到买房大军中，最后无论是贷款还是凑钱，都想拥有自己的房子。可是现在购房大军中的绝大多数人，都承担着沉重的压力与甜蜜幸福的双重感受。

房价的不断攀升，开发商的炒作，装修公司的宣传，物业的诸多收费，一个房子买下来，购房者真是里外剥三层皮。许多普通购房者，一生也许就只能置办一套自己的房子，从中足以让购房者体会到了人生的酸甜苦辣。

买房族历尽买房的种种艰辛，最后得到的是一颗被践踏的心和一套价值不菲的房。对买房族而言，年轻的买房族需要贷款买房，购房过程中要小心合同陷阱，家装时要谨防装修“猫



腻”，物业管理要化解业主与物业主的矛盾。买房族要解决的问题很多，要维权的更多。

针对日益增多的房产纠纷，说到底，买房族应该自觉提高购房法律认识，为自己维权。在关乎自己房子利益的问题上，哪怕是小事也要较真，只有买房族们努力维护自己的权益，都理直气壮地抵制商家的不法行为，房产市场秩序才能够实现良性循环，买房族才能痛快、放心地消费，大家的正当权益才能得到根本的保障。

本书就是针对购房过程中的贷款、购房、装修、物业这四大部分，列举七十多种典型案例、精彩分析，找出维权的法律依据，为买房族举起维权利剑，点亮闪烁心房的灯火，帮你支招，替你维权，可以成为买房族维权的“百科全书”和购房维权指南。

全体购房消费者，房子买得要称心，用得要舒心。为了实现我们的权利，为了不再做弱者，联合起来，将维权进行到底！

编 者

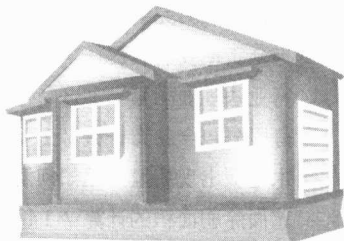
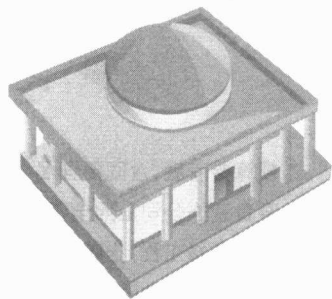
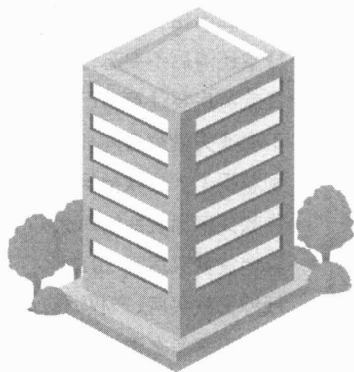
2007年9月



目录 CONTENTS

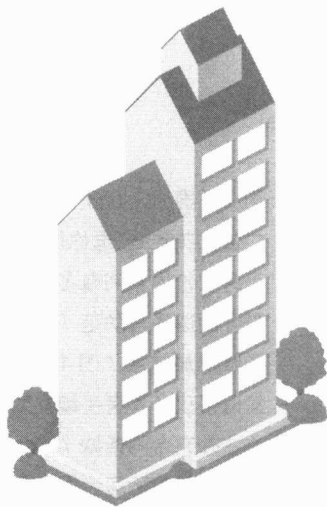
◎购房篇◎

- 购房前奏曲 / 003
- 广告天花乱坠“逗你玩”，实际相差甚远 / 006
- 买房砍价的空间有多大 / 009
- 中介的选择与防范 / 012
- 了解附加信息 / 014
- 父母帮孩子买房手续要清楚 / 017
- 关注补充合同条款 / 020
- 找个律师签购房合同 / 023
- 购房签合同别忘约定解约权 / 025
- 二手房交易 / 028
- 小心二手房的质量陷阱 / 031
- 约定房产证办理时间 / 034
- 小心迟到的房产证 / 037
- “保楼金”、“养铺金”的陷阱 / 040
- 寸土必争 / 042
- 房子的保修期 / 045
- 收房须注意 / 047
- 交房要守时 / 050
- 验房要仔细 / 052
- 价格“离谱”怎么办 / 056
- 面积缩水怎么办 / 059
- 定金不退怎么办 / 062
- 巧用法律退“定金” / 065
- 补充协议不能少 / 067
- 生活服务设施要写进合同 / 070



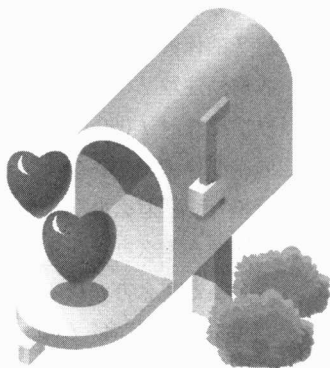
◎贷款篇◎

- 贷款买房前的准备 / 075
- 申请贷款前不要动用公积金 / 078
- 在借款最初一年内不要提前还款 / 081
- 还贷有困难不要忘记求助身边的银行 / 083
- 贷款后出租住房不要忘记告知义务 / 086
- 贷款还清后不要忘记撤销抵押 / 088
- 贷款买房要注意自己的信用额 / 091
- 不要遗失借款合同和借据 / 093
- 别忽视个人贷款抵押房屋保险 / 095
- 贷款买房出现纠纷怎么办 / 098
- 异地贷款买房 / 101
- 抵押贷款买房,产权证应该自己拿着 / 104
- 贷款买房怎么退 / 106

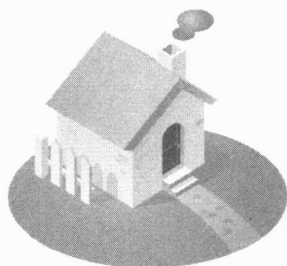


◎家装篇◎

- 预算要有底,合同要详尽 / 113
- 要看装饰公司证照全不全 / 116
- 小心装修工程“猫腻”多 / 119
- 提防家装中的瑕疵产品 / 122
- 当心你的装修管理费 / 124
- 装修协议要完善 / 127
- 拖延工期要明确责任 / 131
- 行业法规要配套 / 133
- 分段分包会花冤枉钱 / 136
- 木地板出现质量问题如何解决 / 138
- 墙面涂刷面积的计算 / 142

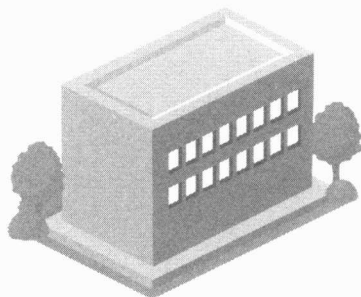


当心材料被以次充好 / 145
 如何控制装修费用 / 148
 不要让隐蔽工程变成“遗憾工程” / 151
 花钱请家装监理值不值 / 155
 家装“团购”有风险 / 157



◎ 物业篇 ◎

业主委员会如何成立 / 163
 业主有权“炒”物业 / 166
 物业管理费的起交日 / 169
 绑定销售,装宽带凭什么你说了算 / 172
 标准不明,物业费收多少算多少 / 174
 无暖之地的采暖费照收不误 / 176
 公摊面积计算缩水 / 179
 车库使用不合理 / 181
 爱车被盗谁负责 / 184
 房屋的维修与修缮 / 187
 卫生管理 / 189
 治安管理 / 192
 相邻权问题不容小觑 / 194
 违章建筑 / 196
 楼顶广告收益应归业主 / 199
 电梯运行收费 / 201
 公建不能随意变脸 / 203





在买房族与开发商之间的博弈中，“维权”这个词变成了当前房地产方面最红的名词。这使得业主们从“上帝”变成了“战士”，与强大的开发商进行着斗争。在购房前期的整个过程中，从产品推广到项目策划再到产品销售，这期间开发商每一步都做得那么完美，让业主们无限憧憬着自己“未来的家园”。可实际上，各个环节中要注意的细节有很多。



购房前奏曲

【经典案例】

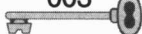
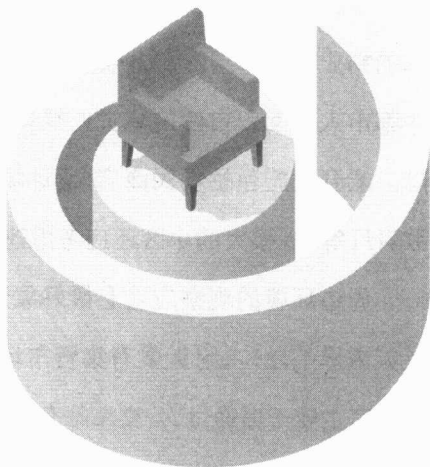
看着房价“呼呼”地涨,小涛明白自己的工资是涨不过房价的,但他一直有买房的打算,想拥有属于自己的一块小天地。小涛因为一直听同事唠叨买房的种种遭遇,所以他买房之前针对开发商提供的房子结构图纸好好研究了一番,又实地调查了房子周围的环境,觉得还不错。为了能够合理安排自己的存款,他买了一套总价30万多元的房子,首付10万元,贷款15年,每月还款1600多元,加上公积金每月近600元,那样他只要拿出1/3的工资就可以了。在签合同过程中小涛还特意请了一位律师朋友作为自己的代理,这样下来,他终于实现了自己的买房梦想。

【精彩分析】

俗话说:“买的没有卖的精。”买房族面对开发商和物业公司等真是需要擦亮眼睛,形形色色的问题摆在了买房族的面前,那买房族在购房之前都要做好哪些功课呢?

1. 学会看图纸

学会看房屋图纸,能给你买房带





来许多方便。因为当你选择的房子是期房时,只能以看图纸的方式来了解房子的情况。这时,你一定要查看建房时使用的正式施工设计图纸,从中了解建筑规模、楼层数、房型结构、平面布置及建房时选用的主要材料、主要部位(结点)的工艺设计及要求达到的水准。当你查出设计内容不一致的地方,应向专业人员请教,就你对图纸的理解与销售商进行探讨,以达成卖方的认同,从而避免将来因双方理解程度的偏差造成房屋外观、布局、质量、设施等纠纷。

2. 学会选环境

红花还需绿叶衬,好的建筑物需要有好的环境。一般来说,买房看环境,指的是近看小环境,远看大环境。

小环境主要是指楼群小区环境,如:是否封闭小区,物业管理怎样,绿化覆盖率是多少,居住者成分如何;大环境是指小区所处的周边环境、地段、交通位置以及人文状况等。

封闭式小区涉及入住后的安全性和私密性,比不封闭的物业优越。物业管理现在已较为普及,一个公认的观点是:专业的物业管理公司要比衍生出来的物业管理部門的能力强。绿化覆盖率是用绿化面积除以建筑面积。绿色令都市人有回归自然的感觉,绿化面积的多少也是衡量小区档次的一个标志。配套设施包括便民商店、运动场地、健身场所等;高级些的则有网球场、歌舞厅等;规模大的小区还应考虑建幼儿园、小学、超市、公共汽车站等。

周边环境的观察应注意最好靠近宜人的风景点,或是高等学府等文化气氛浓厚的单位,附近要有集贸市场、商业区。还有,交通问题也极为重要,是否有主要干道通过,公交车站有多远,都需要细致考虑。最后,不妨考察一下有无污染源,比如不能靠近有烟囱的工厂,不能紧邻嘈杂的交通主干道等。



3. 学会选择期房

购买期房时,先要对住宅市场进行了解,在确定要购买某一家开发公司的商品房后,要看对方有没有售房许可证,所购的房子与销售许可证上的项目是否一致,如不一致则要查清后再决定。由于许多商品房的开发是由某一个开发公司进行,而销售则由另一家代理商负责,所以,购此类期房时要看清代理商与原开发商有无委托销售协议。有售房许可证的就可以放心买。购买期房时最好随工程进度采用分期付款或公积金、按揭贷款。因为购买期房与现房相比,存在两方面风险:一是楼盘烂尾,也就是工程进行到一定程度因某种原因停建了;二是房屋竣工后,房屋设施、质量、配套与约定不一致。如一次性交齐房款,那么买方承担的风险很大,分期付款或公积金、按揭贷款,承担的资金风险就小一点。当然,购买信誉好、资金雄厚的开发公司的商品房,可以一次性付款,这样可以享受房屋升值带来的利益。

4. 学会看现场

现场质量检查,主要查看以下内容:查看各厅室、过道的地面、墙面、顶棚、门窗、各类管线设施、卫生洁具、配套的厨具、预留的电源插座、电话插孔、天线插孔、水、暖、煤气的五金件等是否有质量问题或设置不合理问题。对于观察发现的严重问题,如裂缝、渗漏,要请售房单位给予解释、说明,如得不到满意的答复,购房者应请专业人士给予必要的鉴定,如属于不可修复的质量问题或严重安全隐患,则有必要采取不买及退房措施。

虽说现场观察的质量检查方法过于简单,很难发现实质性问题,但对于买房族来说,实地考察是必要的,应认真对待,有些大的质量问题,往往在建成之前就已露端倪,若能及早采取预防措施,就可避免在将来真正出现问题时,各方单位互相推诿,久拖不决。





【法律武器】

我国政府先后颁布了《城市房地产开发企业经营管理条例》和《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》。这些房地产法规规定:房地产开发企业应当在商品房交付使用时,向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

【专家建议】

不要一味地只是相信广告宣传和他人介绍,买房族自己要做到心里有底,心中有数,这样也可以避免上当受骗。

广告天花乱坠“逗你玩”,实际相差甚远

【经典案例】

吴某买了一套房子,等他拿到钥匙进去一看,结果房子与开发商售房广告上所说的相去甚远。其实,类似吴某的购房人不在少数:看了售房广告很是满意,当买卖成交之后,到手的房屋和广告中的介绍宣传却有很大出入,往往后悔不迭,连呼上当。其实,这是作为消费者的买房族没有弄清广告的功能和作用,尤其没有分清什么是虚广告和实广告。

【精彩分析】

广告可以分为两种,即虚广告和实广告。所谓虚广告,它宣传的是一种

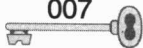
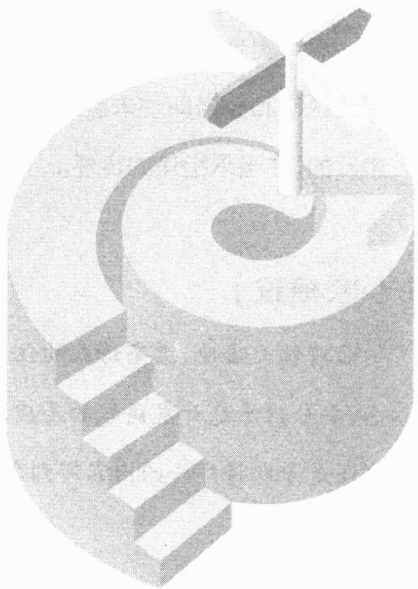


理念,向人们介绍的是概念、品牌,造的是声势,以达到吸引人们眼球,引起人们注意的目的。虚广告注重用词的华丽和气势,追求色彩浪漫,全力打造一个“好”字,突出一个“值”字。但究竟如何“好”法,又怎么个“值”法,就全凭个人理解了。实广告则不然。实广告在广告的承诺中非常具体,每一条承诺都可以量化、数据化。如果有人看到了开发商的售房广告有“符合要约规定的”内容,当他决定买房时,他在履行了交购房款等义务后,无论是广告的内容写没写进双方订立的购房合同中,买房族都可以要求卖方按照他在广告中所做的承诺履行义务。

1. 常见的广告夸张三法

目前房地产广告多数都存在三方面的夸大宣传行为:一是广告中对房价的表述多用“起价、均价”等表述方式,不明确;二是广告中大量使用一些度假胜地的图片作为效果图;三是广告中使用“绝版户型,限量销售”等夸大词汇来吸引消费者的眼球。不少房主都曾有被过于夸张的广告忽悠的经历。

工商局应该做出提醒,让买房族不要轻信房地产广告。但事实上,这些广告并非都很容易辨别真伪。说一个较低的起价或者均价,是为了吸引更多的看房者,这是正常的销售手段。但是“绝版户型,限量销售”则可能涉及虚假广告,因为绝版可能是不好的房子,也可能是好的房子,对消费者有误导的嫌疑。至于广告中使用的效果图,现在购房者已经





开始认识到这是不可信的。

2. 一招能防广告陷阱,按广告内容签补充协议

如果你是奔着广告的什么内容去买的房,比如自己看中的是幼儿园、凉亭、欧式大门、水池等,那最好和开发商就这些内容在补充协议里逐一约定。更重要的是,千万别忘记约定好违约责任。否则的话,如果引起争议,前面的约定都是白费的。如果真的引起争议,可以和开发商协商解决,也可以通过建设委员会、消费者协会进行维权,或者直接进行诉讼。

【法律武器】

《最高人民法院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》第三条:商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同,亦应当视为合同内容,当事人违反的,应当承担违约责任。

【专家建议】

面对铺天盖地、漂亮诱人的住房广告,一定要保持清醒的头脑和理智的心态,要分辨清楚开发商做的是虚广告还是实广告。为了保险起见,买房族最好还是争取将广告的内容写到合同中去。