

金手指
GOUFANG WEIQUAN ZHINAN

购房 维权指南

胡 钧 吕 靖 著
郑天衣 杜丽娜



福建人民出版社

● 消费者维权金手指丛书 ●

GOUFANG WEIQUAN ZHINAN

购房 维权指南

胡 钧 吕 靖 著
郑天衣 杜丽娜

图书在版编目 (CIP) 数据

购房维权指南/胡钧等编. —福州: 福建人民出版社, 2004. 5

ISBN 7-211-04572-8

I. 购… II. 胡… III. 住宅—商品交易—法规—中国—指南
IV. D922. 181—62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 030925 号

消费者维权金手指丛书

购房维权指南

GOUFANG WEIQUAN ZHINAN

胡钧 吕靖 郑天衣 杜丽娜 编

*

福建人民出版社出版发行

(福州市东水路 76 号 邮编: 350001)

三明地质印刷厂印刷

(三明市富兴路 15 号 邮编: 365001)

开本 850 毫米×1168 毫米 1/32 7.625 印张 2 插页 176 千字

2004 年 2 月第 1 版

2004 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 7-211-04572-8

D·411 定价: 12.50 元

本书如有印装质量问题, 影响阅读, 请直接向承印厂调换。

消费者维权金手指丛书编委会

顾问 侯 放

主编 刘海邻

编委 (以姓氏笔画为序)

吕 靖 杜丽娜 张明坤 郑天衣

郑宗咸 胡 钧 姜 怡 裴 斐

序 言

旅游、购房、就业……几乎是当下人们不可或缺的话题。但随之而来的旅游、购房和就业投诉也是见诸报端频率较高的词汇。例如，每年“黄金周”后，媒体中一桩桩、一件件的投诉案件是极为抢人眼球的。尽管谁也不愿意趟这潭浑水，但哪一天落到你头上，别把它当成偶然，因为旅游、购房、就业与我们的生活息息相关。

就拿旅游来说吧。旅游本是一件怡情养性、放松身心的好事，但每次旅游归来都有人觉得是花钱买气受或是花钱买罪受，直至愤而投诉。可以说，投诉是包括游客、旅行社、管理部门各方都不愿见到的事，但它又确确实实避免不了，成了与旅游不离不弃的一道阴影。有的“野马旅行社”与“野导游”非法经营、暗中拉客、价格欺诈、扰乱旅游市场秩序；有的旅行社与导游违规经营、超范围经营、虚登广告、削价竞争、私收回扣、索要小费，甚至出现“甩团”事件。例如，某地一旅游团到旅游点后因为组团社没有支付地接费用给当地的旅行社而导致行程中断，游客投诉到组团社和省旅游局，发现该组团社已经人去楼空，最后只能动用质量保证金进行赔偿。

旅游市场如是，房产市场呢？随着人们生活水平日益提高，对于住房条件改善的需求也不断增长，全国各地的房产市场发展迅猛。然而，由于我国有关房产交易、租赁、装修、物业管理等



方面法律法规的不完善，以及传统经济体制下所形成的观念的影响，加之某些房产建筑、开发、销售商的恶意行为，导致在房产交易量不断上升的同时，房产市场的消费者权益受到侵害的情况也日益突出，广大消费者对房产交易及与之相关问题的投诉也急速升温，房产纠纷已成为一个社会热点问题。

消费者如何有效地保护自身权益？房产、用工单位、旅游从业者如何提高服务质量，避免纠纷的产生？《消费者维权金手指丛书》精选了大量近年来在现实生活中出现的典型案例，并且从法律的角度做了点评，这些案例对消费者增强法律意识，在自己的权益受到侵害后勇敢地拿起法律武器维护自己的权益很有参考价值；对房产从业者、用工单位、旅游从业者也有很好的警示作用。

以《旅游维权指南》为例，旅游服务质量（包括交通、餐饮、住宿、导游服务）、价格、虚假广告、导游误导购物、不按合同办事在组团不成时向别的旅行社随意“转卖”游客、擅自增减旅游项目、旅游行程延误及变更等问题是旅游投诉的重点。书中精选了这方面的案例，对旅游者极有教益。同时，书中介绍了大量的旅游维权知识，让旅游者了解在旅游消费中应该注意的问题，以及如何避免自身的合法权益受到伤害等。例如，如何界定旅游消费中受到的精神伤害；旅游及相关服务的行业规范有哪些，如何评判服务的优劣；什么是广告欺诈、价格欺诈，经营者一旦出现欺诈行为应当承担什么样的责任等。再如，部分旅行社故意利用格式合同玩弄“文字游戏”，在合同约定的景点前加上了“远眺、近观、眺望”等修饰词汇，实际则在游程中将景点大量“缩水”。通过这些旅游维权知识的介绍，旅游者对维护自身合法权益一定会有更深层次的理解。

《购房维权指南》选取了在实际生活中发生的有关购房常识、

期房买卖、现房买卖、二手房买卖、房屋中介、贷款合同、权证办理、商品房装修、物业管理、房屋租赁等方面的一些典型案例，并就这些案例予以评析、归纳和总结，能使广大购房者对于上述各环节较易发生的纠纷加以重视，并举一反三，从而在日后尽量避免发生类似纠纷，并善于运用法律武器有效地保障自己的权益。

《职场维权指南》通过一系列案例来对劳动法律法规进行透彻的分析，并尽可能完备地附有相关法律法规和司法解释，从而大大便利了读者对劳动就业法律法规的理解。

作 者

2003 年 11 月于上海

目 录

第一章 购房程序

1. 买房子，你做好准备了吗 /1
2. 怎样寻找适合你的房子 /3
3. 应该考虑哪些周边因素 /6
4. 怎样查询所购房屋的产权状况 /8
5. 如何签订《房屋认购书》 /10
6. 签订正式购房合同 /12
7. 如何办理个人住房贷款 /16
8. 验房应该注意的几个问题 /20
9. 如何办理物业管理手续 /21
10. 产权过户，大功告成 /23

第二章 商品房买卖

第一节 期房买卖 /28

1. 期房延期交房引发的纠纷 /29
2. 期房交房时面积误差引起的纠纷 /34
3. 改变期房规划引起的纠纷 /39
4. 期房抵押引起的纠纷 /42



5. 期房转让引发的纠纷 /44
6. 期房价格提升引发的纠纷 /47
7. 期房预售中的虚假宣传引发的纠纷 /49

第二节 现房买卖 /54

1. 假冒现房 /54
2. 订金陷阱 /57
3. 补充条款的效力 /58
4. 精装修房装修不符合约定 /61
5. 装修质量不过关 /63

第三节 二手房买卖 /65

1. 过户手续陷阱 /65
2. 二手房价格欺诈 /67
3. 不可抗力引发的纠纷 /69
4. 二手房质量问题 /71
5. 真假买卖合同 /73
6. 房屋附属设备条款引发的纠纷 /76
7. 违章建筑买卖 /78
8. 这笔中介费该不该交 /79
9. 二手房面积缩水 /82
10. 如何出卖已出租的房屋 /84
11. 二手房买卖装修如何估价 /86

第四节 房屋中介纠纷 /88

1. 房地产中介服务机构拒绝退还押金引发的纠纷 /88
2. 中介机构提供虚假信息引发的纠纷 /90

3. 房屋中介机构和假房主合谋欺骗消费者 /91
4. 通过中介机构购房不成引发的纠纷 /92

第三章 房地产权属纠纷

1. 产权不明的商品房不能买 /93
2. 为什么房产证办不下来 /95
3. 建筑物区分所有权问题引发的纠纷 /96
4. 购买房屋后没有办理变更登记应如何处理 /97
5. 共有人擅自出卖共有房屋如何处理 /98
6. 因“一房多卖”引发的商品房买卖纠纷 /99
7. 商品房现售的条件 /102
8. 地下停车场权属纠纷 /104
9. 开发商不及时办理产权证应承担相应的违约责任 /106
10. 认购书是否具有效力 /109

第四章 住房贷款

1. 贷款合同中的违约责任 /111
2. 抵押贷款期内可以转让房屋吗 /114
3. 申请按揭失败的责任该由谁承担 /117
4. 所购商品房有质量问题可以拒付贷款吗 /120
5. 提前还贷该不该支付违约金 /124
6. 个人住房贷款申请人要具备哪些条件 /126
7. 住房抵押贷款保险合同公平吗 /130
8. 住房公积金贷款是怎么回事 /133



第五章 商品房装修

1. 装修公司资质引发的纠纷 /138
2. 装修合同订立引发的纠纷 /140
3. 装修改变建筑物的结构引发的纠纷 /144
4. 装修侵犯相邻关系引发的纠纷 /147
5. 装修费用约定引发的纠纷 /150
6. 装修面积引发的纠纷 /153
7. 装修工程量计算引发的纠纷 /155
8. 装修工期延误引发的纠纷 /158
9. 装修材料污染引发的纠纷 /160
10. 装修保修期引发的纠纷 /163
11. 装修质量引发的纠纷 /166

第六章 物业管理

第一节 业主与物业管理公司的纠纷 /170

1. 因噪音问题引发的纠纷 /170
2. 业主擅自改变房屋结构引发的纠纷 /171
3. 业主占用小区场地引发的纠纷 /172
4. 物业管理公司对住户停水、停电引发的纠纷 /173
5. 业主房款未还清, 物业管理公司有权停水停电吗 /174
6. 物业管理公司乱拆建引发的纠纷 /175
7. 物业管理公司擅自出租公共部分引发的纠纷 /176
8. 物业管理公司擅自出租住宅大厦楼顶的广告位

引发的纠纷 /177

9. 房子尚未居住，要不要交物业管理费 /178
10. 如何成立业主委员会 /179
11. 选聘物业管理公司引发的纠纷 /181
12. 业主委员会解聘物业管理公司引发的纠纷 /182
13. 业主个人是否有权召开业主大会 /183
14. 物业管理公司有没有处罚权 /184
15. 开发商对物业管理公司的承诺是否有效 /185
16. 开发商不按合同规定交纳维修基金怎么办 /186
17. 物业管理公司移交管理权时，可以扣除维修基金吗 /187
18. 物业管理公司扣留部分装修押金是否合法 /188

第二节 物业管理公司收费引发的纠纷 /189

1. 物业管理公司乱收费引发的纠纷 /189
2. 物业管理公司重复收费引发的纠纷 /190
3. 物业管理公司代收公用事业费时引发的纠纷 /191
4. 业主对管理费的收费标准、用途有知情权 /192
5. 物业管理公司单方面提高停车费引发的纠纷 /193

第三节 物业管理服务引发的纠纷 /193

1. 物业管理紧急避险引发的纠纷 /193
2. 物业管理公司不提供保安服务怎么办 /195
3. 物业管理公司应该给居民营造一个整洁舒适的环境 /196
4. 物业管理公司不及时修缮设施造成住户摔伤
应承担赔偿责任 /197
5. 付费停车位的汽车被划谁负责 /198



第七章 房屋租赁

1. 承租人单方提前解除合同如何赔偿损失 /199
2. 承租人可以从转租中获利吗 /203
3. 出租房屋的维修费应由谁来承担 /206
4. 房屋租赁中的“买卖不破租赁”规则 /209
5. 关于优先承租权的房屋租赁纠纷 /212
6. 私房租赁合同未登记备案是否有效 /215
7. 我的房屋难道不可以随意出租吗 /218
8. 因逾期不交付房租产生的法律纠纷 /221
9. 遇到不定期的房屋租赁该怎么办 /224
10. 丈夫去世后我还能继续承租房屋吗 /227
11. 这笔装修费用该由哪一方支付 /229

后记 /233

第一章 购房程序

近年来，伴随着房产交易量的不断上升，房产市场的消费者权益受到侵害的案件也层出不穷。消费者怎样才能在各种信息充斥的房产市场上分辨真假，避开陷阱，买到最适合自己的房子呢？在此，我们以张先生买房的全过程为例，对购房的一般程序、基本常识加以介绍，以便你对购房有一个全面、初步的认识。对于在购房过程中产生的一些法律纠纷和解决办法会在以后的章节中介绍。

1. 买房子，你做好准备了吗

张先生是某市一家公司的职员，一家三代五口人住在一起，住房条件十分紧张。2003年6月，张先生想买一套合适的房子。张先生是个细心人，在买房之前，自己先做了一个详细的计划。

首先，张先生根据自己的经济实力和家庭负担能力，将自己的购房定位在实用、经济层面。其次，考虑到父母身体状况和子女的受教育问题，张先生决定在管理良好的社区选择房子。再者，张先生考虑家里三代同堂，还是要买一套面积较大，适合不同生活习惯的居室，最好是三房两卫两厨，既要照顾父母的饮食口味，同时不能委屈了儿子。最后，因为市中心与其他地段的房子存在较大差价，张先生决定主要寻找城乡结合部的房子，这样可以使自己的资金效用最大化。计划做好了，张先生开始着手寻



找房源。

善意提示

(1) 根据自己的经济实力来选择。

购房是家庭消费中的最大一笔开支，也是一笔长期的投资，因此在购房之前，应该对自己的经济实力以及家庭负担能力有一个清晰的认识。要考虑在你能够承受的范围内做出最合理、理智的投资决定，需要考虑的是月收入、还贷能力、贷款方式、银行利率、该地段升值的空间等因素，避免在购房以后陷入疲于还贷、入不敷出的窘境。

(2) 根据自己的实际情况来取舍欲购的住房。

在考虑住房面积和社区环境、配套设施、交通等条件时，除了经济因素外，还要根据家庭成员的实际需求来做出选择。不要苛求完美，各方面都能兼顾的房子实际上是不存在的。因为市场已经细化和个性化，追求面面俱到可能陷入选购的误区。明确自己需要的，在自己不急切的条件上打些折扣，找到目前适合自己的房子。

比如张先生在选房时，可以不必考虑小户型，但是也不能过度追求大面积。主要是房子功能区划分合理得当，满足三代人的不同生活需求。

在你考虑好自己想要的房子之后，那就着手寻找吧！

相关链接

房产与房产权

房产是指建筑在地上或地下的一切空间建筑产品，它既包括人们居住的房屋，又包括与房屋相配套的辅助面积、公共设施、商业用房、服务用房等。一般消费者所说的房产，主要是指生活用房，即居民住宅。

房产权是指房产产权所有人依法对其在地上或地下的建筑物

以及附着物拥有、占有、使用、收益和处分的权力。它包括如下内容：

(1) 房产所有权，是指房产所有权人依法享有占用、使用、处分其房产，并以其房产获得合法收益的权利。

(2) 房产占有权，是指房产所有人对房产进行支配、控制的权利。

(3) 房产使用权，是指房产所有人对房产的有效使用的权利。

(4) 房产收益权，比如收取房租等权益。

(5) 房产处分权，是指出售、出租、赠与、抵押等权利。

(6) 房产售卖、租赁权，是指房产所有人出售、出租的权利，比如，出租以收取房租。

(7) 房产抵押、典当、留置权。抵押，即房产所有人因债务问题可将房产抵押，债权人可以其房产的利用获取债务本息；典当，即房产所有人可以其房产作为抵押标的物获得典价数；留置，即如果债权人按合同约定占有债务人的房产，而债务人不能履行合同，债权人可留置债务人的房产进行折价或变卖其房产偿还债务。

(8) 房产赠与权、继承权。是指房产所有人可将自己的房产无偿赠与他人以及房产所有人的继承人依法享有继承房产的权利。

2. 怎样寻找适合你的房子

张先生已经决定购房，但是从什么渠道收集丰富、准确的房产信息呢？

首先，你要收集房产信息，可以从以下几条途径：

(1) 网络。网络给你提供了一个方便的信息平台，可以在同



一时间对各个楼盘的情况加以比较,分析,筛选。

(2) 报刊广告。报刊房产广告也是了解房产信息的一个重要渠道,但对报刊广告的描述,应该实地查核,以防止虚假广告。

(3) 开发公司的售楼处。在此可以对楼盘有更详尽的了解,但是可能有虚假、不实介绍。

(4) 房产展示会。据统计,上海每年举办大型房产展示会 3 次,中型房产展示会 10 余次;北京每年举办大型房产展示会 6 次,中小型房产展示会 20 余次,消费者可留意展示会举办的动向。

(5) 市、区交易中心的房地产交易市场。

张先生跑了好几家房产公司的售楼部,还参加了几次展览会,同时儿子通过上网查询,也给张先生提供了丰富的参考资料。但是面对这些资料,张先生该怎么从中挑选适合自己的房子呢?

选购房子时,不可避免要面对的就是各式各样的售楼广告和楼书,其中必不可少的是平面图,以供购房者选择自己所需的户型。可是,由于购房人往往缺乏这方面的经验,不知道怎么看平面图,怎样从图中分辨出不同类型房子的好坏、优劣,并从中挑选出自己满意的房子。下面,给你介绍几种参照方法。

(1) 在看平面图时,图中标出的面积、尺寸要正确理解。在房间号下标出的数字一般为居室的建筑面积。图中标出的直线尺寸指的是两墙体中线之间的距离,为居室使用面积的长宽度。许多购房人在实测房屋面积时,一般是用皮尺测量屋内两墙间的距离,这样测量出的面积肯定与售楼方告知的使用面积有所出入。所以看平面图时,要搞清楚这一点,否则就可能产生争执、纠纷。买房人事先一定要搞明白,避免发生不必要的摩擦。

(2) 通过平面图,购房人就可以依据已经得知的居室的建筑