

购房陷阱防范

法律实务

The Law
Practice of Keeping
away from the
Trap of Purchasing Houses

王才亮 主编

The Law
Practice of Keeping
away from the
Trap of Purchasing Houses



中信出版社
CITIC PUBLISHING HOUSE

购房陷阱防范

法律实务

王才亮 主编

中 信 出 版 社
CITIC PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

购房陷阱防范法律实务 / 王才亮主编. —北京: 中信出版社, 2003.8

ISBN 7-80073-865-5

I. 购… II. 王… III. ①住宅-商品交易-法规-基本知识-中国 ②住宅-商品交易-经济纠纷-案例-分析-中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第063128号

购房陷阱防范法律实务

GOUFANG XIANJING FANGFAN FALÜ SHIWU

主 编: 王才亮

责任编辑: 叶瑞佳 谢清平

出 版 者: 中信出版社(北京市朝阳区东外大街亮马河南路14号塔园外交办公大楼 邮编 100600)

经 销 者: 中信联合发行有限公司

承 印 者: 中国农业出版社印刷厂

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 17.5 字 数: 328千字

版 次: 2003年8月第1版 印 次: 2003年8月第1次印刷

书 号: ISBN 7-80073-865-5/D · 107

定 价: 35.00元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换。服务热线: 010-85322521

E-mail: sales@citicpub.com

010-85322522

— 序 —



去年，我曾为拙作《房屋拆迁实务》写点感想作为该书的后记，短文的名字叫《可爱的家园》，其中引用了唐朝大诗人杜甫的《茅屋为秋风所破歌》作为文章的结尾。后来由于篇幅所限，在定稿时删去了。然而对这首诗，我却是百读不厌，每读一次都能悟出一点新启示，当中信出版社年初约我为房屋买卖问题写一本书时，便又想起了这首诗，想起诗人在诗中流露出来的忧国忧民之心。

“耕者有其田”、“居者有其屋”、“安居乐业”等古训，是古人充分认识住房对于人类生存的意义表现。然而，在过去艰苦的岁月里，百姓对解决住房的向往只能是一种奢望。而现代随着改革开放引来社会生产力的高速发展，为改善人民群众的居住条件提供了物质保障。

但是，就像从雪山上下来的急流不仅送来了春水，同时也夹带着破泥沙一样，中国的房屋交易在急剧发展的同时，也面临着急需规范和整治的形势，一个客观存在的事实是：品味着经济上富裕起来的幸福的同时，还有不少买房者由于买房尝到了苦果。因买房而倾家荡产者虽属个别，深感愤憾者却非个别。尽管国家对房屋交易的管理出台了不少法律法规，主管机关也配套不少行政规章，而房屋交易市场随处可见的陷阱，却让善良的人们防不胜防。

作为律师，尽管我们可以尽己所能地提供法律服务，使委托人少受甚至不受损失，却无法改变公民买房受骗层出不穷的情况。要想尽可能地使买房者免受损失，就要将防止跌落陷阱或触雷的方法告诉买房者。如果买房者都能掌握法律武器，去识破那些陷阱上的伪装，陷阱就可能失

去作用。在这一点上，我与出版社的编辑是所见略同的，于是就有了《购房陷阱防范法律实务》这本书的写作大纲。与以往不同的是，从大纲到具体章节的创作，凝聚了我们律师事务所律师的集体智慧，其中第三章是江香英同志所写；第四、五、六章是王令同志所写；第八章是李金平同志所写；第九章是何文东同志所写，我自己撰写了第一、二、七、十章并负责全书最终定稿，有的问题还经过全所律师的集体讨论。好在我们所创办之初，就以民商法律服务为主攻方向，建筑房地产则是重中之重，绝大多数律师都不同程度涉足房地产领域，对本书的研究均有各自的独到见解，从而提出了不少好的建议和意见。

我和我的伙伴们写这本书时，都尽力将看到的、想到的表述出来，但由于水平所限，错误在所难免。有道是：“众人拾柴火焰高”，我真诚地希望读者如看过本书，偶有启发，请您告诉您的亲友、同事，使知识得以传播；如看过本书，发现错误，请您告诉我，使我和我的伙伴们水平得以提高。

王才亮

2003年5月5日

目录

序

第一部分 选房——选房陷阱及防范

●●● 第一章 海市蜃楼下的陷阱	●●●
第一节 子虚乌有房	6
第二节 缩地术	13
第三节 败絮金价	17
第四节 低价诱饵	22
●●● 第二章 先天残废房的陷阱	●●●
第一节 立项许可之缺陷	33
第二节 城市规划之缺陷	37
第三节 土地使用权之缺陷	41
第四节 资金之缺陷	52
第五节 功能之缺陷	57
●●● 第三章 不能买的房的陷阱	●●●
第一节 产权虚假房	65
第二节 共有房	68
第三节 出租房	71
第四节 已抵押的房	79
第五节 联建的房	81

第二部分 买房——买房合同陷阱及防范

●●● 第四章 房屋预订陷阱及防范	●●●
第一节 房屋预订合同的存在原因	89
第二节 房屋预订合同的法律特征	99
第三节 房屋预订合同的主要内容	104
第四节 房屋预订合同的风险预防	115

●●●	第五章 商品房买卖合同陷阱及防范	●●●
	第一节 逐条教你订合同	133
	第二节 常见买房陷阱及对策	182
●●●	第六章 买房手续陷阱及防范	●●●
	第一节 卖房手续	199
	第二节 买房手续	214
	第三节 贷款手续	219
●●●	第七章 物业管理陷阱及防范	●●●
	第一节 喧宾夺主	239
	第二节 法律上的误区	244
	第三节 浑水摸鱼	248
	第四节 虎头蛇尾	261
	第三部分 逃离陷阱——购房陷阱及防范	
●●●	第八章 当机立断	●●●
	第一节 慎付预付款	273
	第二节 舆论监督	280
	第三节 解除合同	285
	第四节 投诉	295
●●●	第九章 诉讼之道	●●●
	第一节 先发制人	310
	第二节 胜诉之宝	318
	第三节 循序渐进	329
●●●	第十章 胜利大逃亡	●●●
	第一节 完璧归赵	355
	第二节 钉子卷脚	361
	第三节 防止无效交付	366
	第四节 让执行不再遗憾	375
	第五节 有困难找律师	379
●●●	第十一章 解读《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》	
	第一节 对《解释》的解读	389

第二节 《解释》生效后的典型案例 405

●●● 附录 ●●●

1. 中华人民共和国城市规划法	418
2. 中华人民共和国城市房地产管理法	427
3. 城市房地产开发经营管理条例	441
4. 住房公积金管理条例	451
5. 城市商品房预售管理办法	462
6. 商品房销售管理办法	465
7. 商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则	476
8. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收管理 暂行办法	479
9. 房屋建筑工程质量保修办法	482
10. 城市新建住宅小区管理办法	485
11. 城市住宅小区物业管理收费暂行办法	490
12. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保 法》若干问题的解释	495
13. 最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问 题的批复	497
14. 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	499
15. 商品房买卖合同示范文本(新)	507
16. 常用购房法律用语表	521

第一部分

选房——选房陷阱及防范

——第一章——

海市蜃楼下的陷阱



导言

何谓海市蜃楼下的选房陷阱？你曾经听说过开发商什么样的骗术？不能买卖的房子有哪几种？本章主要介绍和剖析卖房者（开发商）对选择什么样的房子为购买者所设下的陷阱，介绍了相应的子虚乌有房陷阱、败絮金价陷阱、低价诱饵陷阱的基本概念、特征，以及相互间的差别。

具体包括以下内容：

- 如何在购买前选择房子？
 - 海市蜃楼般房子的特征
 - 子虚乌有房、骗地术的概念
-

当消费者有了买房的需求，除了要筹措购房款之外，首当其冲的考虑就是选房。从作者接触和了解的消费者跌入购房陷阱的事例来看，其中大多数是在选房时就已失足，就像鱼儿咬住钓饵一样，注定了其结果的可悲。在中国，多数消费者是举债购房的，而中国人的举债不是超前消费，确实是囊中羞涩。既然如此，我们在选房时就要万分的慎重。

面对着售房小姐或先生的甜言蜜语，我们只能是姑且听之，千万不可轻信。因为漂亮而动人的宣传不是免费的午餐，它瞄准的是消费者的钱包。有的朋友问我，选房时最要紧的是什？我说：防止上当受骗，看紧您的钱包。至于防止上当受骗的办法，我想：但凡骗子的骗术无非是隐瞒真象，捏造虚假信息使人们作出错误的选择，对此，除了掌握必要的房地产法律知识外，最重要的就是我们要充分地利用信息社会给我们带来的便利，充分地了解选择对象的真实情况，以防止跌入陷阱。

海市蜃楼，又称为“蜃景”。物理学上指由于光线经不同密度的空气层，发生显著折射（有时伴有全反射）时，把远处的景物显示在空中或地面，从而产生的奇异幻景。海市蜃楼常发生在海边和沙漠地区。然而这种虚无缥缈的景象，近年来，在房地产市场，主要是在商品房预售环节中常有发生，不少购房者因此上当受骗之后可谓欲哭无泪，本章就请读者走进这种海市蜃楼，看一下看“蜃楼”下的陷阱。

第一节 子虚乌有房

海市蜃楼是远看壮观，近看则无。商品房预售环节的购房者中大多数看到的一般只是售房广告。那种绝大多数印刷在精美广告中的动人心弦的词句，往往能抓住购房者的心理，使之不自觉地就被广告制造的海市蜃楼所迷惑，将钱包拿出来了。

一、实例

1993年8月，澳门某大酒店隆重地举行了一场广东省某市某某山庄的销售推介活动，歌星、舞星、名主持人连袂登场。与会者入场时，均免费得到一份当天的澳门日报，报纸的第16版整版均是“某某山庄”的广告。广告上赫然印着：某某山庄发展商是广东某著名房地产开发企业，投资方分别是中国农业银行某省信托投资公司和上海市某某公司。随报纸赠送的还有该公司的简介。从简介中可知道该公司是具有政府背景的官商，是上海市近几年一系列重点工程的投资商和开发商，其资金雄厚的力度足以超过澳门的任何一家企业。与会者动心了，如此有实力的企业加上如此有特色的项目——“山庄”位于中国革命先驱孙中山先生的故里，风景宜人，交通便利，距港澳不过百里之遥——入住“山庄”不仅可以充分享受人生的快乐，还能有因敬仰先驱的民族精神而获得的可谓心理上的快感，并且保证很快将升值，可谓是一本万利。尽管与会者多是在商海中拼搏多年的成功人士，人生经验是

老道也，还是有数十位港澳同胞掏出了信用卡，两日中共付出了预购房款折合人民币2 300余万元。期间曾有较为慎重之人士驱车出拱北海关，到广告中所说的地点实地考察，只见荒山上推土机正在轰鸣，公路边矗立着巨大的广告牌，内容与澳门日报所登基本一致。真是风水宝地，不可多得，这种山庄不买还买什么！于是合同订了，款也按合同付了一部分，可是购房者及其亲友发现：几天后，工地上推土机不见了。向开发商询问，对方回答：是在向当地土管部门申办手续，故暂停工。购房者想想也是，土地手续是非办不可的。三个月过去了，工地上只见草长出来，不见房子建起来，有的购房者将电话打到“上海市某某公司”，对方答复曰：该公司的项目已投资数千万元，不会中途而废。于是人们在将信将疑中过了一年。

一年后，购房者从官方渠道得到了消息，“某某山庄”项目已被撤销，原因是多处违规，为此，有的购房者委托境内律师调查。调查材料显示，所谓“某某山庄”项目没有用地规划许可手续，甚至连当地必须的项目立项手续都没有，完全是一个陷阱。开发商实为广东省某某实业公司，与原来说的房地产开发公司同名而并非关联企业，该公司的经营是贸易，无房地产开发资质，公司设立的注册资本是虚构的。所谓的投资商实际并无投资，而只存在借贷关系，其中上海市某某公司已因借款未能如期收回而向司法机关报案。

如一阵清风使海市蜃楼消失一样，律师的调查使购房者明白，“某某山庄”原来是一块画在纸上的饼。于是他们四处

投诉，千方百计想追回预付的房款，据1999年作者去当地了解，挽回损失额不足20%。倒是上海市某某公司和农行某某省信托投资公司之间的官司打得热火朝天，承办法官和代理人从某某省至广东省某某市再到澳门胶某某省至某某市之间跑了好几趟，倒是为中国民航及旅游业作了微薄的贡献。

二、陷阱手法分析

从“某某山庄”案件的全过程来分析，受骗者本身无过错，只是骗子们太狡猾了，究其构筑陷阱之术，奏效之处在于三条：

（一）战场选得准确

高档的别墅非一般消费者所能购买。在20世纪90年代初，国内高档别墅并不多见。骗子将对象锁定为港澳同胞，促“销”地点选择在澳门，“山庄”地点选择在广东某某市是经过充分的研究后确定的。

1. 港澳同胞当时受到1989年“六·四”风波的影响，与内地关系正处于恢复交往的上升期，既有内地购房的需求，又有在内地购置高档别墅的经济实力。越是使人感觉到条件好，价格合适的项目，市场前景往往越好。

2. 澳门与大陆虽然紧密相连，但在回归之前，澳门同胞对内地的情况并不十分了解，信息量不足，使他们在产生购房冲动时，难以自制，上当的可能性大大增加。

3. 项目地点选择在邻近港澳的广东省某某市的荒山上，不但使购房者感到交通便利，又易在工地伪装上得逞，租几台推土机费用不大，而与当地农民联系投资开发，先期进行土地平整，实际上不要交多少钱，就可以进行作业，