

XIAOFEIXIANJING

消费陷阱

● 帅龙 \ 编



四川人民出版社

帅龙\编

消费陷阱

四川人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

消费陷阱/帅龙编. —成都: 四川人民出版社,
2003.7

ISBN 7-220-06362-8

I. 消... II. 帅... III. 消费者权益-保护-
基本知识-中国 IV. D923.84

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 035143 号

XIAOFEI XIANJIN

消费陷阱

帅 龙 编

责任编辑
封面设计
技术设计

何朝霞
解建华
杨 潮

出版发行
网 址

四川人民出版社 (成都盐道街 3 号)
[http: //www. bookss. com](http://www.bookss.com)
E-mail: [scrmcbsf@mail. sc. cninfo. net](mailto:scrmcbsf@mail.sc.cninfo.net)

防盗版举报电话

(028) 86679239

印 刷

四川机投气象印刷厂

开 本

850mm × 1168mm 1/32

印 张

9.125

插 页

4

字 数

200 千

版 次

2003 年 7 月第 1 版

印 次

2003 年 7 月第 1 次印刷

印 数

1—5000 册

书 号

ISBN 7-220-06362-8/F·698

定 价

15.00 元

■ 著作权所有·违者必究

本书若出现印装质量问题, 请与工厂联系调换

目 录

第一章 失乐园——消费陷阱和侵权无处不在·····	(1)
第一节 此恨绵绵无绝期——没完没了的房地产纠纷 和物业纠纷·····	(1)
第二节 家庭装修——暴利与室内污染相伴·····	(56)
第三节 导游回扣——“地球人都知道”的公开秘密 ·····	(78)
第四节 泥沙俱下、鱼龙混杂的民办教育和职业技能 培训·····	(85)
第五节 瞒天过海——触目惊心的超市黑幕·····	(92)
第六节 攻心为上——非法行医和性病大恐慌·····	(103)
第七节 紧箍咒紧谁——弄巧成拙的“行规”·····	(108)
第八节 银行的规则——为人民币服务·····	(117)
第九节 惹不起也躲不开的价格欺诈·····	(139)
第十节 信息不对称——黑中介骗你没商量·····	(168)
第十一节 路漫漫其修远兮——假货横行与王海 打假现象·····	(175)



第二章 感受洋人的傲慢与偏见——中国消费者在国	
际上享受不到“国民待遇”	(187)
第一节 什么是“国民待遇”?	(187)
第二节 傲慢与偏见的代价——砸“大奔”事件	(194)
第三节 回敬傲慢与偏见	(204)
第三章 点破诚信迷局	(221)
第一节 无力回天兮——诚信随风飘逝	(221)
第二节 物以稀为贵兮——怎么会真有那么好东西?	
.....	(239)
第三节 痛定思痛兮——看清诚信的本质	(241)
第四章 消费是一种智慧——消费者再造自己的伊甸园	
.....	(246)
第一节 理智消费——免费的午餐还吃不吃?	
.....	(247)
第二节 理智消费——买价值、不以价格高低论贵贱	
.....	(249)
第三节 理智消费——少一点面子、多一点实惠	
.....	(257)
第四节 科学消费——“知”和“行”都重要	(259)
第五节 享受消费——消费需要有风度	(262)
第六节 消费者联合起来!	(273)
第七节 处处留心皆学问——多一分仔细、多一分	

收获.....	(276)
第八节 风马牛不相及——消费与投资是两回事.....	(277)
第九节 别替明星作秀买单.....	(283)
第十节 宁做智慧的人，不做被商家捧起的“神”！	(285)
后 记.....	(288)

第一章

失乐园

——消费陷阱和侵权无处不在

稍有些世界文化知识的人都知道，根据《圣经》中的故事，人类的祖先亚当和夏娃是生活在一个叫做“伊甸园”的乐园里的，为他们造园的是万能的上帝。

然而，不知从哪一个时代起，消费者被冠以了一个至高无上的世界通用头衔——“上帝”，这本来从一开始就不免有些滑稽与搞笑，先不管它，我们还是看一看那个乐园是否还在。

第一节 此恨绵绵无绝期

——没完没了的房地产纠纷和物业纠纷

安居乐业，是中国人理想中的生活。想要安居就得置业，动辄几十万，甚至上百万的商品房，是现代中国家庭投入资金

最大、支付周期最长的一项消费，尤其是那些贷款买房的消费者，虽然他们圆了今天的梦，却必须承受很长一段时间内精神上的压力。正因为购买商品是这样一笔“大宗买卖”，因此，它带给消费者的伤害往往也最大。

只要是买房，就会有各种各样的纠纷，这是很多买过房的“过来人”真实的感受。

商品房经济纠纷贯穿于整个购房过程之中，分为售前、售中及入住几个阶段。综观以往发生的各类事端，在售前与售中阶段，纠纷发生在开发商与购房人之间；在业主入住以后，矛盾虽然主要集中在住户与物业公司之间，但这枚滞后爆炸的“定时炸弹”往往也是开发商早就调好时间的。

房地产纠纷篇

一、认购书、“定金”与“订金”

认购书陷阱

现在，消费者选房子都要去房地产项目所在现场的售楼处，一旦消费者对该项目有初步的购买意向后，开发商往往要求他签订一份《认购书》，并交纳一定数额的定金，这似乎已经成了电脑设计好的程序一般。但是，专门从事房地产纠纷处理的律师则建议购房人：**最好不要签订任何形式的认购书。**这

其中的理由是什么呢?

原来,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等法律的有关规定,《认购书》虽然与《商品房买卖合同》都属于买卖合同,但二者却有着明显的区别:

第一,《商品房买卖合同》是由各地的国土资源管理局和房屋管理局监制的,其目的就是要用政府手段约束开发商,保护消费者的合法权益。因此,《商品房买卖合同》的内容是具体而完备的,有些条款是明显向有利于消费者的方向倾斜的;而《认购书》则无一例外地是房地产项目开发商的销售部门或开发商指定的销售代理公司单方面制定的,内容空泛,甚至有些条款会因为违法而无效。在这方面并不专业的购房人是不易察觉的。

第二,《商品房买卖合同》既然是国家有关管理部门制定的,那么根据规定,《商品房买卖合同》一经签订并进行登记后,即成为效力既定的买卖合同,通俗地讲,就确定了买卖行为和房屋所有权的关系。而《认购书》只有在开发单位具备合法销售资格后,才能转化为效力既定的买卖合同,否则,它只是可撤销和可变更的合同,从而使房屋所有权不能得到法律上的确认和保护。

通过前面的分析,我们可以看出,《认购书》是开发商通过让撞上门来的潜在买房人签约、交定金,利用买房人不会轻易放弃定金的一般心理来套住购房人的一个道具。



“订金”陷阱

在预定阶段（或通称“认购”），购房人先交的几千元或几万元钱，应该是“定金”而不是“订金”。

“定金”只表明消费者有购买意向，是认购人放弃实际购买行为后，可以收回的；而“订金”则不同，它是货款的一部分（在商品房买卖中就是购房款的一部分）。错把“定金”写成“订金”，对购房人极其不利，所以，购房人在查看房地产销售部门开具的收据、发票时一定不能马虎。

还有些时候，开发商甚至会利用认购书中不合法的条款，恶意扣住买房人的定金。因此购房人必须了解现行有关定金能否返还，以及应遵循的主要原则：

（1）如果定金交过，而由于购房人单方面的原因，致使《商品房买卖合同》不能签订的，购房人所交定金一般无法收回。比如，购房人一时无法凑齐房款、或因为出差等原因不能如约与开发商签合同或做新的约定，从而超过了认购书中所载明的时限，那么购房人很可能要遭受定金的损失。

（2）如果定金交过，而由于开发商单方面的原因，致使《商品房买卖合同》不能签订的，则开发商收取的定金不但必须如数退还，并且还得承担与定金金额一样的违约金，这就是常说的“双倍返还定金”。有的房地产项目的售楼业务员之间相互竞争，而企业内部管理有漏洞，因没有及时沟通，导致房屋一房多

定；或者是开发商明知某套房产已经有客户定了，但又想将其出售给愿意出高价的客户——常出现此种现象。

(3) 如果定金交过，但买卖双方在后来的讨价还价中，未能对购房合同的条款达成一致意见而不能签约，则定金应该退还买方。因为众所周知，任何一种合同都必须是买卖双方共同意志的体现，而绝不允许任何一方将自己的意志强加于另外一方。所以，有关买房的价格、双方权利和义务、交房期，以及违约责任等事项的谈不拢，责在双方，而并非购房人单方面违约。

(4) 购房人定金已经交过，并已经纳入购房款的情况下，如果出现因为开发商的原因或过失，购房人依法退房，则定金应该退还买房人。

曾发生过这样的情况：开发商收了首期款，但因始终办不下来销售许可证而导致购房人提出退房的诉讼。法院判决的结果是，购房人退房和要求开发商退还首期款、双倍定金、退还已支付首期款利息的请求得到了法院的支持。

(5) 对于准备办理贷款购房的消费者，在交付定金及首期款后，由于购房人在办理银行按揭时没有办下来而致使购房者不能实现购房目的的，也不存在任何一方违约，因此定金应该无条件退还买方。

您看，仅仅在与开发商最初的接触战中，有关认购书和定



金问题，就有这么多的学问，消费者不能有丝毫的马虎和侥幸心理。

二、为了避免成为违规开发的牺牲品， 您必须买“五证”齐全的项目

消费者来到某一房产项目的售楼处，往往一上来就被房地产开发商牵着鼻子走，什么《认购书》，“订金”，开发商说什么是什么。实际上购房人所要做的只有一件事：主动出击——购房人应该首先查验开发商的“五证”是否齐全，看看证件上所载明的地块、开发商的开发和销售资格、时限等是否有效。特别要注意的是，购房人必须搞清楚许可证上所载的标的，也就是地块，是不是开发商正在销售的，或是购房人所要买的。

各地房地产一哄而起，人们不禁产生疑问：国家怎么一下子拿出那么多的土地来卖？——其实，您的疑问不无道理，很多房地产项目都属于违规开发。

什么是“五证”？

“五证”是指一个合法的房地产项目所必须具备的五个相关证明文件。它们是：

国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售许可证。

只有购买合法的房地产项目，买卖双方的交易才属合法有效，而购房人的各项权益才能依法得以保护。选购“五证”齐全的商品房，这是购房人必须了解的最起码的常识。

在查验房地产开发企业所出示的“五证”时，购房人必须

仔细注意证件的有效期限和对项目的准确描述，以确保开发商带您看的项目，就是“五证”上所载明的项目，以免被冒名顶替、偷梁换柱。

国有土地使用证中的标的只是地块位置名称，比如：“××市××区××地块（××万平方米）”，而不是开发商为在这个地块上所建项目自行起的诸如“××花园”、“××广场”之类时髦而动听的项目名称。

又如，由于项目开发都是滚动进行的，因此同一地块上同一项目的多栋甚至十几栋、几十栋楼，往往需要分期办理若干个商品房预售许可证。换句话说，也就是在一个商品房预售许可证中，主管部门往往只给了开发商某几栋楼的预售许可。而开发商为了先收钱从而实现滚动开发，往往在只办理了第一个商品房预售许可证后，就开始大打广告，热卖项目中的所有楼（那些证件不齐的楼，就是俗称的“楼花”。“花”，水中月、镜中花的意思）。对于那些虽然开始销售，也收了买房人钱，但实际上并未办理预售许可证的楼，在进行合同登记前，开发商会补办相应的商品房预售许可证。而这种普遍存在的无证销售现象，按规定是被严格禁止的。所以说，开发商的一次“偷鸡”，往往陷自己和无辜的购房人于非常危险的境地。

“五证”必须齐全

上述五个证件是构成一个房地产项目的经营合法性、项目产权合法性的有机组成部分。缺少任何一个证件，开发商都属于违规甚至非法经营，说明在项目中隐藏着重大风险，而这一点，往往不被购房人所重视。

有些由乡政府开发的房地产项目，尽管依山傍水，风景秀丽，价格也很便宜，但却是不折不扣的火坑。因为按照国家有关法律规定，城市土地归国有，而农村和乡镇土地虽然归乡大队集体所有，但不得进行土地转让。因此地处乡镇的房地产项目可能根本就没有办理土地审批手续，也就谈不上具备土地使用权。况且，这样的项目往往必须侵占耕地，或建立在规划绿地上，因此即便是申请土地使用，也根本批不下来。由于乡一级的政府无权转让土地使用权，因此在城市的郊区县得以开工建设的房地产项目很多是以旧村改造的名义兴建的违法建筑。

有人会问，开发商卖房，广告也打了，房展会也参加了，项目就在眼前，怎么还可能会没有这个证、那个证，这也太危言耸听了？唉，真不知多少人就是因为有这样的惯性思维，或轻信了开发商拍胸口、指天发誓般的承诺和花言巧语，而最后落得人去楼空！不信请看：

在北京昌平区曾出现过有一个别墅项目，项目位置极佳，而且售价只有每平方米 3000 元。在开发商广告打出去 3 个月内，项目的 79 栋别墅被抢购一空，真可谓是销售奇迹。

然而，由于该项目根本没有向北京市规划局申报，属于私自开发，因此，在住户搬进去两年后的一天，推土机开进了小区，79 栋别墅被由规划局牵头的联合执法队一举夷为平地。

知道了真相，但却失去了家园的 79 名业主联名将房地产开发商告上了法庭。尽管法院终审判决开发商全额退还购房人的购房款，但钱毕竟已经进了房地产开发商的腰包，并且又过去了那么长的时间，购房人即便是指望等待法院执行来讨回自己的血汗钱，也是很渺茫的事。

只提供乡产权的房子，也必须有市一级主管部门的规划和开工许可，否则上面所发生过的悲剧难免重演。

三、目前仍无药可治的“面积纠纷”

面积纠纷，是商品房交易中投诉数量增长最快的一项，据对 2001 年全部房地产纠纷的统计，以“使用面积缩水”、“公摊有争议”等为代表的面积纠纷，占到了全部纠纷的近三成。

说到底，买房人最关心的就是自己实际能使用的套内面积，但最使购房人头疼的，也莫过于对面积“缩水”的无奈。导致面积纠纷的原因是多种多样的，涉及测绘的技术问题，更涉及测绘的管理与监督问题。

那么房地产面积的测量，以及作为房地产交易中极为重要的测绘数据及书面报告，是由什么部门做的呢？

一、谁有权进行测绘

在我国，目前实行的是严格的房地产测绘单位资格审查与认证制度，只有取得测绘主管部门颁发的测绘资格证书，且该证书处于有效期内的专业测绘单位，才有依法进行测绘的资格。

房地产测绘单位的资格审查、分级标准、作业限额、年度检验等，都按照国家有关的规定，有一套严格的管理制度。通过资格审查的企业，由国家相应主管部门向社会公告：

取得甲级房地产测绘资格的单位，由国务院测绘行政主管部门和国务院建设行政主管部门联合向社会公告；取得乙级（及乙级以下）的房地产测绘资格的单位，由省级测绘行政主管部门和省级建设行政主管部门联合向社会公告。

测绘单位获得了测绘资格证书，也并不是一劳永逸，证书的有效期限一般是5年，期满3个月前，持证单位必须提请复审，发证机关负责审查和换证。

二、测绘黑洞

谁选测绘单位

有一种说法，说是由于地块所有权的获得者是开发商，而在房屋竣工时，只有作为房屋产权人的发展商才有资格去委托

测绘单位进行测绘，这既是开发商的权利，也是开发商的义务，是必要的程序。但是，这种说法有一个致命的漏洞，那就是，它忽略了房地产交易中最重要本质——产权的转移与最后的归属。

首先，在房地产交易完成之后，房地产的产权最终是要转移到购房人身上的。同时，测绘结果作为正式的、重要的数据载入合同，直接关系到购房人所获物业产权面积的多少和他要交纳房款与物业管理费的多少。因此，单独的、分散的购房人，作为所购物业的最终所有人、作为消费者，他们有充分的理由，需要获得知情权、获得公平，这有法律赋予消费者的权利。

其次，我们必须清醒地看到，与其他商业行为一样，开发商开发项目的惟一目的，就是将地块上的建筑物出售，从而获取商业利益。然而，究竟有多少开发商是靠着诚信的“道”去生财呢？

商业委托的前提，一定是委托与被委托双方的商业利益的关系。我们可以证券市场上频频曝光的“假账”例子来进行类比：某些承接股票上市公司业绩审计的会计师事务所，虽然也有着严格的法律规范和职业纪律与道德规范，但总免不了有一些机构及其从业人员串通上市公司，靠做假账来谋取各自的私利。

在现阶段，获得测绘资格证书的测绘机构，垄断了房地产测绘的全部业务，但是在业务的来源上，却根本没有建立房地产测绘市场的招标机制，也没有一个成型的、为房地产开发企业和房地产测绘机构开辟的专门交易场所。