

城市居民维权丛书



根据最新房地产政策法规编写

购房置业·住房按揭·业主维权 完全手册

中国人民大学法律援助中心编写

高祥阳 主编
陈 宇



中国城市出版社



城市居民维权丛书

D922.181-62

1

根据最新房地产政策法规编写

购房置业·住房按揭·业主维权 完 全 手 册

中国人民大学法律援助中心 编写

高祥阳
陈 宇 主编

中国城市出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

购房置业·住房按揭·业主维权完全手册/高祥阳,
陈宇主编. —北京: 中国城市出版社, 2003.2

(城市居民维权丛书)

ISBN 7-5074-1493-0

I. 购… II. ①高…②陈… III. 住宅—商品交易
—法规—中国—手册 IV. D922.181-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 011913 号

责任编辑 郭 垦

封面设计 耀午书装

责任技术编辑 张建军

出版发行 中国城市出版社

地 址 北京市朝阳区和平里西街 21 号 邮 编 100013

电 话 84275833 传 真 84278264

电 子 信 箱 citypress@sina.com

读者服务部 84277987

经 销 新华书店

印 刷 北京集惠印刷有限公司

字 数 273 千字 印 张 10.875

开 本 850 × 1168 (毫米) 1/32

版 次 2003 年 3 月第 1 版

印 次 2003 年 3 月第 1 次印刷

印 数 0001—8000 册 定 价 19.00 元

本书封底贴有防伪标识。版权所有，盗印必究。

举报电话: (010) 84276257 84276253

总 序

面对权利，人们不仅需要善待和珍视，更需要以斗争的精神去争取和维护。在西方，作为法律象征的正义女神，一只手持有衡量权利的天平，另一只手握着为主张权利而准备的宝剑。无天平的宝剑是赤裸裸的暴力，无宝剑的天平则意味着法律的软弱可欺。正义女神挥舞宝剑的力量与操作天平的技巧得以均衡之处，恰恰是健全的法律状态之所在。德国著名法学家鲁道夫·冯·耶林（Rudolf von Jhering）于1872年发表的《为权利而斗争》一文中指出：“法的目标是和平，而实现和平的手段是斗争。只要法必须防御来自不法的侵害——此现象将与世共存，则法无斗争将无济于事。法的生命是斗争，即国民的、国家权力的、阶级的、个人的斗争，世界上的一切法都是经过斗争得来的。所有重要的法规首先必须从其否定者手中夺取。不管是国民的权利，还是个人的权利，大凡一切权利的前提就在于时刻都准备着去主张权利。”

的确，权利时刻面临着非正义侵害的威胁，面对入侵者的阴影，惟有时刻跳动着的维权意识与充满理性和正义的维权行动，才能与非正义的入侵相抗衡。唤起广大市民的权利意识，激发自觉维权的实际行动，为权利而斗争！——这正是我们编写出版城市居民维权丛书的目的。

就在普通市民的日常生活之中，侵害权利的事情几乎每天都

会上演：

——踏进商品房销售中心就会感到莫名的惶恐，在豪华的广告和温情的服务背后却潜藏着巨大的黑洞。买到手的房子不是面积缩水就是鱼目混珠、偷梁换柱，许多人买了房子也就陷入了无尽烦恼，甚至有人不得不靠房展会上静坐示威来寻求解决问题。

——购买保险本来是为了防范生活中可能遇到的风险，谁知在交纳保险费之后一切就石沉大海；而一旦真的出现了谁都不愿意见到的危险，原先招之即来、信誓旦旦的保险推销人员就再也找不到了，保险索赔的道路原来是如此坎坷、漫长。

——家庭原本应该是亲情的天堂，但是在利益驱动的面前，有的时候亲情显得那么脆弱：手足之间为了财产继承不惜制造伪证；离婚夫妻之间为了财产的分割也玩弄起了“明修栈道，暗度陈仓”的伎俩。

——医患之间本来是基于信任而建立起来的关系，可是面对层出不穷的医疗事故，患者也不得不学会开始怀疑医务人员的权威，逐渐学会了通过法律途径解决医疗纠纷……

所有这些时时刻刻在市民生活中重复的矛盾与冲突，说到底都是由一些侵害合法权利的行为导致的；而所有的斗争与抗衡，都可以归结为一个词——维权！

随着经济和社会生活的不断变迁，当代城市居民对于财产的概念已经从静态的占有逐渐迈向动态的投资，人们在日常生活中不断接触类似“投资理财”这样的字眼。在房地产投资、证券保险投资、金融消费信贷、创业投资等等这些不同领域中，有一个突出的共同点：就是要求规范性和标准化操作。城市经济生活给人们带来占有、利润与享受的同时，也潜伏着不同系数的风险，只有借助规范的操作和有序的规则才能抵御“黑箱操作”以及各种侵害投资者、消费者利益的事件发生。但是，目前的现状却是：由于个人投资者法律观念的淡薄，导致其权益不断受到侵

害；即使投资者意识到了侵害的发生，也没有想到或者没有找到合适的途径来合理、合法地维护自身权益。因此，投资理财领域内的斗争是“维权”的一个典型时代特征。

维权，需要勇气与力量，更需要理性，理性的前提是熟知身边所涉及的法律关系以及解决纠纷的有效应对措施。见诸媒体的侵权案件往往都有一个普遍的共性——侵害者与受害者之间力量的失衡。在商品房买卖法律关系中，购房人是弱者；在医患关系中，患者及其家属是弱者；在劳动关系中，劳动者是弱者……弱者最需要法律的保护，需要国家强制力的帮助，而现实生活中弱者往往又是最缺乏法律庇护的群体。因此，在法治建设不断推进的今天，对于普通市民而言，需要培养健全的法律意识，熟知各种社会关系的法律实质，能够自觉运用自己所掌握的法律知识维护自身的合法权益，及时寻求解决问题的适当途径和方式。沉默与逆来顺受是一种漠视权利的态度；任何过激的方式又都无助于事情的解决，无助于权利的维护。相反，在某些情况下，原先的受侵害者还会因斗争方式不合法而将自身置于法律责任之下。

中国人民大学法律援助中心与中国城市出版社合作推出城市居民维权丛书，通过完整的理论框架、简单朴实的语言、深入浅出的分析，并借助现实发生的案例，从不同角度分析了市民生活时刻接触的社会关系中可能产生的法律问题，深入阐明了市民维权所维护的是什么权利、权利面临不法侵害时应该如何面对、怎样做到理性维权等问题。丛书推出的目的在于两个方面：一是对于涉足投资或者其他社会关系的个人而言，能够提供一种法律程序和实体权利上的指引，使得在缺少专业法律人士咨询的情况下，个人能够自主掌握将要涉及的法律问题；二是对于身陷或者将要面临权益遭受侵害境地的个人而言，本套丛书将提供一种法律适用上的指引，其中也包括法律解决机制，从而使得市民个人在主动预防和被动面对这两种情况下都能在第一时间内寻找到自

身所需的法律援助。

希望城市居民维权丛书的编写出版有助于增强广大市民的维权意识和法律意识，为理性维权提供有益的帮助和指引！

中国人民大学法律援助中心

2003 年 3 月

前 言

城市居民购房置业要想维护自身合法权益，需要牢记两个定理：第一，开发商是交易中的强者，作为业界机构熟知并能驾驭相关法律规则，购房人要想不吃亏或者少吃亏，只有力求自身最大限度地掌握那些最关键、最主要的法律规则；第二，在市场规则不完善的背景下，购房人只有加大在合同签订之前的投入——包括时间、精力和物质上的投入，真正做到“防范于未然”，才能避免在强弱失衡的交易中处处被动……

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”——唐代大诗人杜甫这一千古绝唱唤起多少人内心深处的共鸣。拥有一个充满幻想的、温馨的、绿色的家园，这是所有人共同的愿望。在当代中国，“买房”对于很多人而言还是一种等待中的祈盼，而对于具备一定经济实力的人而言则是人生的一个重大选择，因为在签订售房合同的瞬间，你就选择了此后几十年的人生驻留地，选择了某套房子、某些邻居、某个社区、某个生活环境……

中国老百姓手里攥着辛辛苦苦积攒下的人民币，总是徘徊在买房与不买房之间，因为转型中的中国房地产市场充满了太多的陷阱、太多的不信任。尽管媒体和政府职权部门一再告诫买房人必须谨慎面对购房中将会涉及的法律问题，购房人自身也总是千

千方百计地通过各种渠道获取有关知识，然而每一位步入售楼部的购房人还是会产生一种恐慌与晕眩的感觉，多数购房人都是在一种懵懵懂懂的心理状态下作出了自己的选择。因为开发商编织的美好家园蓝图实在是太完美了，几乎找不到任何不买的理由。等到签完合同、交完钱、正式入住之后，“权利受到侵犯”、“掉入开发商的陷阱”、“重大欺诈”等等呼声此起彼伏，这个时候业主才会想起需要用法维护自身的权益，才会懊悔当初应该在价格和地段之外，多了解一些法律知识。于是，不同方式的“业主维权”成为近几年房地产市场中的一个强音，然而尽管业主们理智地通过集体诉讼，愤怒地封锁房展展台，失控地酿就重大伤亡惨案……但是最终许多业主的权利仍然无法得以实现。

作为购房人而言，任何时候都不要忘记两个定理：第一，开发商是交易中的强者，而且能够熟知和驾驭相关法律和规则，始终在交易中属于主导地位，购房人要想不吃亏或者少吃亏，只有力求最大限度地掌握最关键、最主要的法律规则。第二，在法律不健全、市场规则不完善的背景下，购房人要想真正做到维护自身合法权益，只有加大在合同签订之前的投入，这种投入包括时间、精力和物质上的投入，尽可能按照自身的合理设想实现交易。只有真正做到“防患于未然”，才能避免在强弱失衡的交易中处处被动，甚至是“哑巴吃黄连，有苦说不出”的悲惨后果。

本书的编写目的就在于提供购房置业相关的全套法律知识，包括购房人需要了解的实体法律知识——如不同性质的产权问题、正确认识业主权利等等，也涵盖了购房中将会涉及的程序性知识——如怎样签合同、怎样办理入住验收等等。在购房前后将会涉及的住房按揭、物业管理这些问题书中也将详细解析。另外，针对近年来不断出现的“业主维权”事件，本书提出了一些“理性维权”的建议，以供广大业主参考，力求帮助业主们合理合法、有理有节、安全有效地维护自己的合法权益。

目 录

一、商品房交易中的法律问题全接触·····	(1)
(一) 社会聚焦 ·····	(1)
(二) 术语释义 ·····	(2)
【商品房】 ·····	(2)
【五证】 ·····	(2)
【小区规划建设用地面积、小区建筑面积】 ·····	(3)
【建筑面积、销售面积、套内建筑面积和使用面积】 ·····	(3)
【均价、基价、起步价和预售价】 ·····	(3)
【定金与订金】 ·····	(4)
(三) 答疑解惑 ·····	(4)
1. 购买商品房的整个过程包含哪些环节？每个环 节都要注意哪些方面？不同环节都涉及哪些 法律问题？ ·····	(5)
2. 商品房公用建筑面积的分摊有哪些原则？哪些面 积是可以分摊的公用建筑面积？哪些是开发商 可能违规计入的公用建筑面积？ ·····	(7)
3. 商品房的阳台建筑面积和套内墙体面积如何计算 才合理？ ·····	(9)

4. 复式住宅的面积测量计算应该注意哪些问题? ... (9)
5. 买房的时候,除了楼层、朝向、面积、结构和
价格还应该注意哪些方面问题? (10)
6. 怎样才能看懂开发商出具的设计图纸? (11)
7. 外地人能否在北京购买商品房?如果可以,需
要办理哪些手续? (13)
8. 需要具备哪些条件开发商才能预售期房? (14)
9. 为什么必须办理商品房预售、预购登记?如何
办理商品房预售、预购登记? (15)
10. 购买期房有哪些优势?购房人需要承担哪些
风险? (16)
11. “内部认购房”与预售的期房有什么不同?
购买“内部认购房”有哪些风险? (18)
12. 预售预购的期房能否转让?如可以,必须办理
哪些手续? (19)
13. 为什么乡镇政府开发的远郊住宅要谨慎
购买? (20)
14. 什么是酒店式投资型物业?购买酒店式投资型
物业应该注意哪些方面问题? (22)
15. 签订《认购书》需要注意哪些方面?《认购书》
一般包含哪些方面的内容? (23)
16. 签完合同支付房款,发票应该什么时候给
购房人? (24)
17. 购买商品房支付哪些税费是合理的? (25)
18. 开发商逾期交房,购房人怎样维护自身权益?
..... (26)
19. 市民个人如何参加房地产拍卖竞购? (28)
20. 收房环节需要关注哪些问题? (29)

21. 业主怎样才能知晓工程质量是否合格? 为什么在收房时开发商必须提供《工程竣工验收备案表》?	(30)
22. 为什么要求开发商交房时必须提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》? 二者都必须包含哪些内容?	(31)
23. 商品房一般会出现哪些质量问题, 出现质量问题该怎么办?	(33)
24. 预售商品房约定面积与收房时最终的实测面积不符应该如何处理?	(34)
25. 买了商品房还能退吗? 哪些情况下购房人可以要求退房而无须承担任何责任?	(35)
26. 签订合同缴纳契税后, 房子出现问题还能退吗?	(37)
27. 为什么必须办理房屋的产权登记? 产权证到底能给业主提供哪些保护呢?	(38)
28. 产权证办理必须经过哪些程序? 购房人需要准备哪些资料? 如果开发商或者物业公司不合作, 购房人可以自己办理产权证吗?	(39)
(四) 以案说法	(41)
案例 1 购房仅看复印件, 移花接木障人眼	(41)
案例 2 未交纳土地出让金的联建房产项目不能得到产权证	(42)
案例 3 预付款不同于定金, 开发商随意变更设圈套	(44)
案例 4 完工的现房未必符合入住条件	(46)
案例 5 不要轻信样板间, 白纸黑字才算数	(49)
案例 6 慎买郊区低价房, 非法开发无产权	(51)

案例 7 公摊面积做手脚,买房注意“使用率” (52)

案例 8 “氯气事件”谁来承担责任 (55)

案例 9 开发商已经无法按期交房,购房人应该停止
支付余款 (57)

案例 10 购买期房不办理预售登记,“一女二嫁”也
无奈 (59)

案例 11 谨慎购买只能提供“临时国有土地使用证”
的商品房 (62)

案例 12 符合条件退定金不应有时间限制 (64)

案例 13 无证非法销售商品房,业主退房不应承担违
约金 (66)

(五) 重点法条查询目录与参考法律文本 (68)

【法律·法规·司法解释·规章】 (68)

【部分城市地方性法规·规章】 (71)

二、警惕商品房买卖合同中的陷阱 (74)

(一) 社会聚焦 (74)

(二) 术语释义 (75)

【格式合同】 (75)

【无效合同】 (75)

【可撤销合同】 (76)

【合同欺诈】 (76)

【违约责任】 (77)

【违约金】 (77)

(三) 答疑解惑 (78)

1. 签订商品房买卖合同能否要求添加补充条款? ... (78)

2. 《商品房买卖合同范本》都是为了限制购房人的
要求吗,是否也包含维护购房人权益的内容? (79)

3. 商品房买卖合同中的哪些条款容易隐藏陷阱? ...	(81)
4. 怎样面对开发商的免责条款?	(83)
5. 小区的后期开发能否作为合同条款写进合同? ...	(84)
6. 合同中的土地使用权条款对于购房人而言有什么 意义, 需要注意哪些问题?	(84)
7. 正式签订买卖合同之前需要注意哪些方面问题?	(86)
8. 开发商要求有意向的客户签订的认购书在效力上 是否与买卖合同相同?	(87)
9. 签订购房合同时为了防止物业管理与承诺不符, 能否直接签订物业管理合同? 签订物业管理合 同与签订物业管理公约是一回事吗?	(88)
10. 在交房时发现开发商所承诺的规划变更了, 开发商 是否构成欺诈?	(89)
(四) 以案说法	(90)
案例 1 “明星楼盘”虚构小区规划, 业主梦想难以 实现	(90)
案例 2 主合同与从合同冲突, 应适用主合同	(92)
案例 3 公证不是购房合同生效要件	(94)
案例 4 合同主体不合格, 签订的合同不产生效力	(96)
案例 5 开发商资产并购重组, 合同仍需正常履行	(98)
案例 6 广告难以做证据, 兑现承诺还要靠合同条款 约束	(100)
案例 7 售楼人员信口开河, 收集证据可追究缔约 过失责任	(103)
案例 8 开发商不能随便引用不可抗力推卸逾期交房	

责任	(104)
案例 9 没有约定使用率条款, 面积缩水也无奈	(106)
案例 10 装修标准条款要细致, 糊涂了事容易产生 纠纷	(108)
案例 11 格式合同的解释发生分歧应该保护购房人 权益	(109)
(五) 重点法条查询目录与参考法律文本	(111)
【法律·法规·司法解释·规章】	(111)
【最新商品房买卖合同示范文本】	(111)
三、您了解经济适用住房的产权和购买条件吗	(123)
(一) 社会聚焦	(123)
(二) 术语释义	(125)
【经济适用住房】	(125)
【土地出让金】	(126)
【已购经济适用住房上市出售】	(127)
(三) 答疑解惑	(128)
1. 经济适用住房是政府限定的还是开发商任意开发 的? 是不是所有标“经济适用”字眼的楼盘都 属于法律意义上的经济适用住房?	(128)
2. 经济适用住房售房价格低, 是牺牲档次还是靠政府 扶持政策?	(129)
3. 政府对于经济适用住房价格有什么限制措施?	(131)
4. 新建的经济适用住房价格构成都包括哪些方面的 因素?	(132)
5. 购买经济适用住房有哪些限定条件呢? 所有人都 可以购买经济适用住房吗?	(133)
6. 确定购买经济适用住房购买资格的计算过程中,	

家庭年收入包括哪些收入？如何计算核准？ …	(135)
7. 哪些家庭不需要核定家庭收入，即可凭借有关证明	
购买经济适用住房？ ……………	(136)
8. 经济适用住房的开发有户型面积限制吗？购买经济	
适用住房有最高购房面积标准吗？ ……………	(137)
9. 经济适用住房的产权属于所有权还是使用权？经济	
适用住房与普通商品房相比有何不同？ ……………	(138)
10. 科研院所、大专院校、文化团体和卫生机构自建	
经济适用住房享受哪些优惠政策？ ……………	(139)
11. 购买经济适用住房需要经过哪些步骤程序？购买	
一套经济适用住房在房价之外需要支付	
哪些费用？ ……………	(140)
12. 经济适用住房的物业管理费是否按照普通商品房	
标准执行或者有什么优惠政策？ ……………	(141)
13. 已购经济适用住房能否上市销售？上市销售对于	
卖房人、购房人和社会都有哪些益处？ ……………	(142)
14. 所有的已购经济适用住房都能上市销售吗？ ……………	(144)
15. 办理已购经济适用住房上市销售都需要提交哪些	
材料，办理哪些手续？ ……………	(145)
16. 销售已购经济适用住房的每一分所得都能属于	
自己吗？ ……………	(146)
17. 将已购经济适用住房出售后，原业主在法律地位	
上是否会产生什么不利的变化？ ……………	(147)
(四) 以案说法 ……………	(148)
案例 1 打“经济适用”旗帜的不一定都属于经济	
适用住房 ……………	(148)
案例 2 非正常渠道购买经济适用住房不可靠 ……………	(150)
案例 3 伪造证明材料骗购经济适用房难逃法网 ……………	(151)

案例 4 未经合法程序上市的已购经济适用住房不 能买	(153)
-------------------------------------	-------

案例 5 出售已购经济适用住房后不能再享受住房 优惠政策	(155)
---------------------------------------	-------

(五) 重点法条查询目录与参考法律文本	(156)
---------------------------	-------

【法律·法规·司法解释·规章】	(156)
-----------------------	-------

【部分城市地方性法规·规章】	(157)
----------------------	-------

四、房改政策详解——购买公房、公房上市与集资合作住宅

.....	(159)
-------	-------

(一) 社会聚焦	(159)
----------------	-------

(二) 术语释义	(160)
----------------	-------

【无房职工】	(160)
--------------	-------

【成本价售房】	(160)
---------------	-------

【标准价售房】	(161)
---------------	-------

【住宅合作社与合作住宅】	(161)
--------------------	-------

(三) 答疑解惑	(162)
----------------	-------

1. 住房制度改革除了取消福利分房外还有哪些内容?

通过改革要实现的目标是什么?	(162)
----------------------	-------

2. 住房制度改革的基本内容包括哪些方面?

3. 房改中出台的公积金制度都包括哪些内容? 公积

金制度到底有什么益处?	(163)
-------------------	-------

4. 购买的公房有产权吗? 是使用权还是所有权呢?

如果有产权怎么办理产权转移?	(165)
----------------------	-------

5. 房改售房中职工与子女共同出资, 产权归谁? ...

6. 已购公房上市有哪些限制? 需要办理哪些手续?

出售已购公房的收益如何分配?	(167)
----------------------	-------

7. 公房出售后要求缴纳共用设施设备维修基金是否