



公民法律自助读物
GONGMINFALÜZIZHUDUWU

沈萍 主编

为您解答购房、
装房中的法律难题

GOUFANGWEIQUAN

购房维权 百姓读本

以问答+实例的
方式讲述



四川出版集团 四川人民出版社



公民法律自助读物
GONGMIN FALÜ ZIZHU DUWU

沈萍 主编

购房维权 百姓读本

主 编 沈 萍

编 者 苏国华

苏颖斌

彭 静

张佳锋

谭 勇

安 娜

吴永川

边春园

田 芳

曾 野

胡 静

秦舒雅

汪 娅

徐灵芝

朱芳芳

李 钊

孟 惠

余淑婷

简智伟

曾 怡

吴美明

马云波

汤晓梅

牟柯静

图书在版编目 (CIP) 数据

购房维权百姓读本 / 沈萍主编. — 成都: 四川人民出版社, 2008. 6

ISBN 978-7-220-07620-6

I. 购… II. 沈… III. 住宅—商品贸易—法规—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 089751 号

GOUFANG WEIQUAN BAIXING DUBEN

购房维权百姓读本

沈 萍 主编

策划组稿
责任编辑
技术设计
封面设计
责任校对
责任印制

董 玲
董 玲
古 蓉
经典记忆
叶 勇
李 剑 孔凌凌

出版发行
网 址

四川出版集团 (成都市槐树街 2 号)
四川人民出版社
[http: //www. scpph. com](http://www.scpph.com)
[http: //www. booksss. com. cn](http://www.booksss.com.cn)
E-mail: [scrmcbbsf @ mail. sc. cninfo. net](mailto:scrmcbbsf@mail.sc.cninfo.net)

发行部业务电话
防盗版举报电话

(028) 86259459 86259455
(028) 86259524

照 排
印 刷

四川上翔数字制印设计有限公司
成都蜀通印务有限责任公司

成品尺寸

146mm×208mm

印 张

9.25

字 数

223 千

印 数

1—5000

版 次

2008 年 6 月第 1 版

印 次

2008 年 6 月第 1 次

书 号

ISBN 978-7-220-07620-6

定 价

20.00 元

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题, 请与我社发行部联系调换
电话: (028) 86259624

内容提要



《物权法》颁布之后，买房子、装房子引发的诸多问题备受老百姓关注。买房子、装房子都是往外掏钱，掏钱的时候都打心底里欢喜。可事情并不是交完钱就有完美结局的，总有些意外，总有些麻烦会冒出来。

那么，遇到麻烦、吃了苦头怎么办？需要帮助怎么办？本书以《物权法》、《城市房地产管理法》等法律为基础，全面、详细地为您解答这些难题。同时，本书对廉租房、经济适用房、小产权房、物业管理等相关法律问题也有所涉及，使本书更全面、更实用。

因涉及的政策问题过多，变化的可能性较大，故本书仅供参考，读者需结合当时实际政策来进行判断。本书的所有案例仅供理解之用，不涉及任何真人真事。如有雷同，纯属巧合。

目 录

第一部分 商品房预售

1. 什么是商品房预售? (1)
2. 商品房预售应当符合哪些基本条件? (2)
3. 购买预售商品房的主要流程有哪些? (4)
4. 什么是商品房预售合同? 它具有哪些特点? (4)
5. 正式签订商品房预售合同前必须
 签认购书吗? (5)
6. 签订认购书时需要注意哪些问题? (6)
7. 与未取得商品房预售许可证的开发商签订
 认购书, 是否有效? (8)
8. 认购书与商品房预售合同约定不一致的,
 以哪个为准? (9)
9. “定金”与“订金”有何差别?
 如何用好定金罚则? (10)
10. 签订认购书后最终却没有签订预售合同,
 是否要承担违约责任? (11)
11. 签订认购书后房价上涨, 开发商拒绝签订
 商品房预售合同, 怎么办? (13)
12. 预售商品房的销售广告和宣传资料具有
 何种约束力? (14)

13. 售楼小姐的口头承诺是否可信? (16)
14. 商品房预售合同的生效要件有哪些? (17)
15. 未成年人是否可以购买预售商品房? (18)
16. 哪些属于无效的商品房预售合同? (19)
17. 哪些商品房预售合同可以变更或撤销? (20)
18. 签订商品房预售合同要注意哪些主要条款?
..... (21)
19. 商品房预售合同附件包括哪些内容? (22)
20. 购房人应就哪些问题签订补充协议? (23)
21. 如何理解预售商品房合同履行中的
不可抗力? (25)
22. 应当如何判断商品房预售合同中免责条款的
法律效力? (26)
23. 买“屋顶花园”、“私家花园”划算吗? (28)
24. “一房二卖”的纠纷如何处理? (28)
25. 应当如何约定面积误差条款? (30)
26. 预售方应对哪些欺诈行为承担惩罚性
赔偿责任? (31)
27. 开发商逾期交房的违约金如何计算? (33)
28. 购房人购买的预售商品房可以转让吗?
如何转让? (34)
29. 什么是商品房预售登记? (36)
30. 商品房预售登记的效力如何? (36)
31. 商品房预售登记应当提交哪些材料? (37)
32. 商品房预告登记与商品房预售登记
是一回事吗? (37)
33. 购房人在收房时应注意哪些基本问题? (38)
34. 交付的房屋与样板房不一致的,怎么办? (40)
35. 开发商交房时收取煤气初装费,合法吗? (41)



36. 开发商交付的房屋面积与合同约定有误差，
怎么办？ (42)
37. 开发商逾期交房，购房人应当如何维护自身
的合法权益？ (43)
38. 哪套房子更便宜？ (44)
39. 交付后的商品房出现质量问题，怎么办？ (45)
40. 商品房住宅保修期从何时起算？
具体的保修期是多长？ (48)
41. 交房阶段，购房人在什么情况下可以解除
预售合同？ (49)
42. 逾期交房违约金可以充抵物业服务费吗？ (50)
43. 绿化率和绿地率有什么区别？ (51)

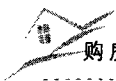
第二部分 商品房按揭

44. 什么叫预售商品房按揭？ (53)
45. 商品房按揭贷款的种类有哪些？ (55)
46. 预售商品房按揭涉及哪些法律关系？ (56)
47. 预售商品房按揭中当事人的权利义务
如何分配？ (57)
48. 银行行使按揭权的条件是什么？
该权利如何实现？ (58)
49. 申请商品房按揭贷款的程序及条件是什么？
..... (59)
50. 申请商品房按揭贷款是否必须由购房人
亲自完成？ (60)
51. 因购房人或者卖房人的过错导致银行拒绝发放
按揭贷款时，购房人分别该怎么办？ (61)
52. 按揭贷款付账日超过了合同约定的付款期，
购房人应承担什么责任？ (63)

53. 申请按揭贷款应当向银行提交什么材料? (63)
54. 按揭贷款合同应当有哪些内容? (65)
55. 申请商品房按揭登记需要提交什么材料? (66)
56. 预售商品房合同与按揭贷款合同
是什么关系? (67)
57. 购房人申请按揭贷款需要交纳哪些费用? (68)
58. 按揭贷款买房时, 购房人对贷款事项应当
注意哪些问题? (69)
59. 如何选择适合自己的住房贷款品种? (71)
60. 百万房贷如何才能减少利息? (77)
61. 按揭贷款买二手房, 银行说“不”, 怎么办? (78)
62. 二手商品房买卖如何办理转按揭? (80)
63. 按揭房屋, 以租养供的方式投资划算吗? (81)
64. 房贷该选择固定利率还是浮动利率呢? (82)
65. 如何提前还贷最划算? 提前还贷需要注意
哪些问题? (83)
66. 贷款买房申请几成贷款为好?
贷款年限多少为宜? (86)
67. 房贷险“松绑”, 买还是不买? (87)
68. 离婚了, 按揭购买的房屋怎么分? (90)
69. 商业贷款转公积金贷款费劲不省钱? (93)
70. “补按揭”贷款更划算吗? (95)
71. 退房后需另行解除贷款合同吗? (96)
72. 按揭中的房屋再申请贷款, 该怎么办理? (98)

第三部分 公积金贷款

73. 什么是公积金贷款?
它与公积金提取有什么区别? (100)
74. 申请住房公积金贷款的条件是什么? (101)



- 75. 公积金贷款有哪些优点? (102)
- 76. 先结婚, 还是先买房? (103)
- 77. 公积金贷款额度如何计算? (104)
- 78. 工作单位变化了, 住房公积金怎么办? (106)
- 79. 什么是补充住房公积金贷款?
 额度如何确定? (107)
- 80. 离婚后, 能否再次用公积金贷款购房? (109)
- 81. 购房时未使用公积金贷款, 如何补救? (110)
- 82. 住房公积金贷款的还款方式有哪些?
 哪种比较划算呢? (110)
- 83. 公积金贷款的担保费如何计算? (113)
- 84. 住房公积金贷款的本息怎样偿还?
 可否提前偿还? (114)
- 85. 购房人申请不到公积金贷款, 与开发商发生
 纠纷, 怎么办? (116)
- 86. 与开发商纠纷未决, 可否暂停公积金贷款的
 偿还? (117)

第四部分 现房买卖

- 87. 期房和现房有何区别? (119)
- 88. 商品房现售应该符合哪些条件? (121)
- 89. 什么是“准现房”? (123)
- 90. 选购现房时应注意哪些事项? (124)
- 91. 尾房的可买性有哪些?
 选购时应该注意哪些事项? (125)
- 92. 售后包租存在哪些法律风险? 怎样防范? (128)
- 93. 怎样才能不被开发商的商品房销售广告
 “忽悠”呢? (130)

94. 如何在商品房买卖合同中对房屋质量问题
进行约定? (132)
95. 开发商将天台等公用部位赠送或卖给单个
购房人, 合法吗? (133)
96. 交付商品房应提供哪些文件?
购房人应该如何对房屋进行验收? (134)
97. 何种情况下, 购房人可以拒绝收房? (135)
98. 签订房屋买卖合同之后, 购房人如何才能确保
取得房屋的所有权? (136)
99. 公摊面积有误差, 房款该怎样结算? (137)
100. 在哪些情况下购房人可以退房? (138)
101. 房屋质量问题达到什么程度可以退房? (141)

第五部分 二手房买卖

102. 购买二手房划算否? (143)
103. 二手房有哪些种类?
二手房交易有哪些限制? (144)
104. 哪些二手房禁止交易? (147)
105. 什么情况下需要进行房地产评估? (148)
106. 买了二手房, 还需要去物业公司办理交接
手续吗? (149)
107. 买二手房, 可以选择哪些交易方式呢? (150)
108. 如何选择可信的中介公司? (151)
109. 二手房交易未成, 中介公司还能收取
中介费吗? (152)
110. 中介公司能否收取房屋差价? 如何防范? (154)
111. 买房人放弃买房, 能否要求中介公司
返还定金? (156)
112. 购买二手房应从哪些方面进行考察? (157)

- 113. 签订二手房合同时需注意哪些事项? (160)
- 114. 准夫妻共同出资购房, 一旦分手,
所购房产该如何处理? (161)
- 115. 哪些人对房屋享有优先购买权?
该权利如何实现? (162)
- 116. 二手房交易时做低合同价, 可以吗? (164)
- 117. 继承人未正式取得房屋所有权之前
能出卖该房屋吗? (165)
- 118. 卖房前应作哪些准备? (166)
- 119. 卖房人或买房人与中介公司订立房屋
中介合同时, 应当注意哪些事项? (168)
- 120. 二手房交易时需要支付哪些费用? (170)

第六部分 经济适用房

- 121. 什么是经济适用房? (173)
- 122. 哪些人可以申请购买经济适用房? (174)
- 123. 购买经济适用房能申请住房公积金贷款吗? (174)
- 124. 经济适用房的售价应如何确定? (175)
- 125. 经济适用房的单套建筑面积应为多少平方米?
价格如何计算? (176)
- 126. 购买经济适用房有哪些程序? (177)
- 127. 居民对经济适用房拥有的是有限产权吗? (178)
- 128. 经济适用房可以出租吗? (179)
- 129. 居民已购买了经济适用房, 之后又购买了
其他房屋, 应如何处理经济适用房? (180)
- 130. 单位集资建房应符合哪些条件? (180)
- 131. 个人骗购经济适用房的, 如何处理? (182)

第七部分 廉租房

- 132. 农民工是否可以申请廉租房? (184)

133. 申请廉租房需要哪些材料?
 需要办理哪些手续? (185)
134. 符合条件的低收入住房困难家庭都能马上
 申请到廉租房吗? (186)
135. 廉租房的货币补贴怎么计算? (187)
136. 什么叫实物配租? (188)
137. 对于经济特别困难的家庭, 申请廉租房是否
 可以减免租金? (188)
138. 家庭经济条件好转, 已经申请到的廉租房
 是否要退回? (189)
139. 廉租房能否再转租给他人, 是否只能
 用来居住? (190)
140. 哪些情形下承租人必须退回廉租房? (190)

第八部分 农村房宅买卖

141. 农村房产与城市房产有什么不同? (192)
142. 城镇居民可以到城市郊区和农村买房吗? (193)
143. 购买农村房产有什么法律风险? (194)
144. 什么是小产权房? (196)
145. “小产权房”能办理房产证吗? (197)
146. 买小产权房有哪些风险? (198)
147. 如何防范“小产权房”陷阱? (200)
148. 什么是“城中村”? (201)
149. “城中村”房屋拆迁, 依据什么法律来安置、
 补偿呢? (202)
150. 哪些“城中村”需要改造? (205)
151. 转让“城中村”的房屋应当注意哪些问题? (206)
152. “城中村”改造的拆迁和补偿费用包括哪些?
 补偿安置费用由谁承担? (207)

153. 什么是合作建房？农村可以搞合作建房吗？…… (208)
154. 如何识别以农村合作建房为名开发
商品房的行为？…… (211)
155. 村民自有的合法房屋可以转让吗？…… (212)

第九部分 房屋装修

156. 房屋装修过程中需要注意哪些问题？…… (214)
157. 装修纠纷中如何选择追究违约责任和
侵权责任？…… (215)
158. 房屋装修可以采用“口头协议”吗？…… (217)
159. 装修合同采用口头协议，一旦发生纠纷
如何确定责任？…… (218)
160. 装修可以随意而为吗？…… (219)
161. 承租人对房屋进行装修将产生何种
法律后果？…… (221)
162. 相邻房屋装修产生纠纷应如何解决？…… (222)
163. 装修涉及共有部分应如何处理？…… (223)
164. 无装修资格的建筑队装修房屋，出现纠纷
应如何处理？…… (224)
165. 房屋装修中出现欺诈行为，业主可以主张
双倍赔偿吗？…… (226)
166. 精装修房屋造成他人人身损害或财产损失的，
应当如何确定赔偿责任？…… (227)

第十部分 物业管理

167. 业主共同的合法权益受侵害，业主委员会
有权起诉吗？…… (230)
168. 物业服务合同未到期，新业主委员会能否
“炒”老物管公司？…… (231)

169. 业主能否“炒”掉物业管理公司? (233)
170. 业主委员会与物业公司恶意串通侵害业主
合法权益时, 业主如何维权? (233)
171. 业主如何应对物业服务合同中的
格式条款? (235)
172. 开发商是否有权将物业管理承包给
物业公司? (237)
173. 开发商能随意更换物业公司吗? (238)
174. 开发商能否处分物业服务用房? (239)
175. 业主在小区内受到外来侵害, 物业公司是否
应该承担责任? (240)
176. 小女孩被小区的泥雕砸伤, 该找谁赔偿? (241)
177. 业主安装防盗窗导致楼上另一业主的房屋
被盗, 物业公司有责任吗? (242)
178. 在物业公司指定的车辆停放处丢失车辆的,
物业公司承担什么责任? (243)
179. 还未获得产权的房屋, 物业服务费应由谁
承担? (245)
180. 小区仍在施工, 物业服务费由谁承担? (247)
181. 业主家中被盗, 能否以此为由不交物业
服务费? (247)
182. 未签订书面的物业服务合同, 可以拒交物业
服务费吗? (249)
183. 物业合同有哪些种类? (250)
184. 业主不交物业服务费, 物业公司有权
“擅自撤离”吗? (251)
185. 物业公司能否擅自提高物业服务费? (252)
186. 业主委员会还没成立, 物业服务费怎么调? ... (253)
187. 小区的车库、车位归谁所有? (254)

188. 物业公司是否有权对小区公用土地上规划的
车位收取停车费? (255)
189. 业主利用楼顶空间私搭房屋是否侵权? (256)
190. 物业公司可以阻止业主安装太阳能
热水器吗? (258)
191. 业主擅自安装暖气换热器是否侵权? (260)
192. 业主占用公共楼道, 怎么办? (262)
193. 底层住户能否占用窗前绿地? (263)
194. 小区外墙广告收益到底归谁? (264)
195. 业主擅自将住宅改建为小卖部, 可以吗? (266)
196. 顶层屋顶漏水, 谁负责? (268)
197. 空置房屋水管破裂, 造成的损失能否找
物业公司赔偿? (269)
198. 污水管道堵塞造成家具被淹, 该向谁索赔? ... (270)
199. 电梯维修费应当由谁出? (271)
200. 哪些费用不得从住宅专项维修资金中列支? ... (273)
201. 如何管理住宅专项维修资金? (274)
202. 住宅专项维修资金可以产生收益吗?
收益又该如何使用? (275)
203. 业主拒绝交纳首期住宅专项维修资金的,
能否入住? (276)
204. 小区未成立业主大会的, 应如何申请使用
住宅专项维修资金? (277)
205. 发生危及房屋安全等紧急情况时, 该如何
申请使用住宅专项维修资金? (278)
206. 职工出售已购公有住房, 已缴纳的维修资金
能要回吗? (279)

附录: 购房维权法律指引表 (281)

第一部分 商品房预售

1. 什么是商品房预售?

20 世纪 90 年代以来,随着我国城镇住房改革的层层深入,住房商品化得到了极大发展。1998 年 7 月 3 日《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》出台之后,单位福利分房渐渐退出了历史舞台,房地产市场加速繁荣,商品房逐渐成为普通百姓住房的主要来源,而“期房”、“楼花”等名词也早已为人所熟悉。那么,“楼花”、“期房”与商品房预售是一回事吗?

根据建设部发布的《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》的规定,商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房预售是与现房销售相对应的两种房屋买卖方式。现房销售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价的行为。

商品房预售买卖的对象是尚未建成的商品房,相对于最



后竣工验收合格的“果实”而言，仅仅是“花朵”而已，因此被人们形象地称为“楼花”。同时，由于商品房预售的非即时性，房屋要在交易成立之后的将来特定时间才能交付，这与期货交易有类似之处。因此，也有人将房地产开发商在其取得商品房预售许可证后到取得新建商品房房地产权证（即“大产权证”）这段期间所出售的商品房称为“期房”。也就是说，买“楼花”或“期房”其实就是商品房预售。

2. 商品房预售应当符合哪些基本条件？

小王看中了北京某房地产开发公司正在修建的房屋，对楼盘的户型及小区配套设施都较为满意，但是看房后却得知该开发商尚未取得商品房预售许可证。售楼小姐说房子供不应求，只要小王先支付一部分房款，公司就可以和他签订买卖合同并把房子先“内部预售”给他，待公司取得预售许可证后再正式签订预售合同。小王现在就支付房款有没有风险？

购房人若在开发商尚未取得商品房预售许可证的情况下就支付购房款，是很难得到法律保障的。我国现行法律规定，未满足预售条件的商品房不能在市场上预售。如果开发商违法进行预售，法律认定所签订的预售合同就无效。因此，小王此时与该房地产开发公司签订房屋买卖合同是无效的民事行为。若将来发生纠纷，小王虽然可以主张该公司返还他已支付的购房款并赔偿损失，但是届时该公司若无可执行财产（如经营不善而破产），小王的权益将无从实现。另一方面，如果该公司在取得预售许可证后将房子卖给第三人并经房地产交易中心登记备案，那么小王也只能要求该公司返还购房款并赔偿损失，而无法要求该公司将房子卖给自己，因为该公司与第三人之间的买卖关系才是受法律保护的合法预售关