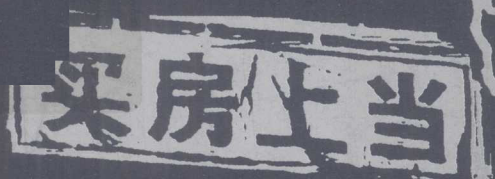


业主的战争

THE FIGHT OF
OWNERS
蒋姝平 著

河南文艺出版社



业主的战争

THE FIGHT OF OWNERS

蒋姝平 著

河南文艺出版社

图书在版编目(CIP)数据

业主的战争/蒋姝平著. —郑州:河南文艺出版社,
2010.1

ISBN 978-7-80765-175-8

I. 业… II. 蒋… III. 长篇小说 - 中国 - 当代
IV. I247.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 211214 号

出版发行 河南文艺出版社
本社地址 郑州市鑫苑路 18 号 11 栋
邮政编码 450011
本社网址 <http://www.hnwybs.cn>
电子信箱 master@hnwybs.cn
售书热线 0371 - 65379196
承印单位 郑州市毛庄印刷厂
经销单位 新华书店
纸张规格 700 毫米 × 1000 毫米 1/16
印 张 15
字 数 227 000
版 次 2010 年 1 月第 1 版
印 次 2010 年 1 月第 1 次印刷
定 价 23.00 元

版权所有 盗版必究
图书如有印装错误,请寄回印厂调换。

『目录』

一、新手买房	001
二、期房可靠吗	004
三、签约要点	009
四、没有预售证	013
五、按揭贷款	018
六、嫁人还是嫁房	021
七、业主 QQ 群	024
八、缘分	027
九、买的房子是违法建筑	030
十、楼盘爆破了	033
十一、银行催贷	037
十二、教堂里的婚礼	040
十三、买房要趁早	044
十四、婆媳之间的战争	047
十五、搜房	051
十六、从离婚的阴影中走出来	056
十七、第二次购房	059
十八、团购和合作建房	062
十九、排号选房像打仗	066
二十、律师签约也无奈	069
二十一、心有余悸	074



001



002

二十二、延迟交付	077
二十三、开发商打人	080
二十四、住院	084
二十五、谈判	087
二十六、荒唐的物业协议	093
二十七、怎么验房	098
二十八、一束粉百合	103
二十九、伤情鉴定	107
三十、公摊面积和开发商的骗术	109
三十一、复婚	113
三十二、装修公司的报价体系有问题	116
三十三、装修大有学问	120
三十四、建材团购	125
三十五、较量	130
三十六、房子居然没有通过竣工验收	136
三十七、联合起诉	141
三十八、我要崩溃了	145
三十九、质检站站长	148
四十、泡汤的曝光	153
四十一、开发商又生新花招	156
四十二、业主在观望	162
四十三、投诉遭受冷遇	165
四十四、律师上访	170
四十五、权力机关的潜规则	174
四十六、开发商转移资金	177
四十七、摸清开发商的老底	181
四十八、踏上了艰难的起诉之路	184
四十九、法官们能站到天平的中间吗	189
五十、立案怎么这么难	192
五十一、主办法官的刁难	197

五十二、开发商提出调解	200
五十三、投机分子	205
五十四、迟到的新规定	209
五十五、艰难的取证	212
五十六、交换证据	219
五十七、夜幕下的庭审	223
五十八、期待法制的阳光	230



一、新手买房

年轻漂亮的冯倩倩要贷款买房了。

这是她大学毕业两年之后。她刚刚换了第三份工作,在朝阳出国咨询公司做前台接待员。

现在的情倩有着一张精致的瓜子脸和一双迷人的大眼睛,眼皮看上去是双的,但不是上下叠着的两层,而是在眼皮的中间有一条浅浅的线。鼻梁又高又直,嘴唇呈小巧的圆弧形。除了嘴巴之外,这是一张有点欧化的骨感的面孔,很时尚,也很漂亮。皮肤很细滑,只是颜色偏黑,还有点黄,而倩倩一直渴望那种亮亮的麦色,因此心里总觉得有点缺憾。

应该说倩倩的面孔还是很能吸引人的,尤其是那圆圆的婴儿唇,一说话就咧开一点点,露出整齐的牙齿,不停地“嗯、嗯”,很是惹人怜爱。这也正是女经理吴爽让她做前台接待的原因。

要知道倩倩现在的脸可是在大学毕业后逐渐演变而来的。看她的相册,她本来长着圆嘟嘟的脸盘,单眼皮细眼睛、小鼻子、小嘴巴,像个日本小姑娘,比她现在的样子要可爱得多。整成这样,真是可惜了。她却不这样看,用她的话说,以前的她是可爱的小女孩,现在的她可是个漂亮的女人了,她宁愿要现在的样子。当然,除了承认埋过眼线,她矢口否认鼻子和下巴是整出来的。以前的同学惊呼:“天哪,你就像变了个人,一点都不一样了。”她笑笑说:“用瘦脸霜擦出来的。”

不难看出,倩倩很自恋,自视很高,而世事又难如愿。在大学里她谈过几次恋爱,都没谈成,大学毕业后也处过几个,但都不很理想。长相可以的,工作不好,或者家庭条件不好;家庭条件还可以的,自身条件却不怎么样。但凡差不多的,人家又要挑她了,嫌她没有固定的工作,没有稳定的收入。



001

所以,大学毕业几年了,也没有定下男友,每换一个工作,就在单位附近租间小屋,像棵浮萍似的漂着,孤独,落寞,感觉不到温暖。

咨询公司的业务不是很多,效益不是很好,薪水当然不高,但基本还算稳定,不过办公室高居在燕州市最昂贵的富达国贸的第二十层的一个小角落里,很是闭塞,接触不到什么男孩子,找男朋友结婚的希望很渺茫。既然不能很快结婚,她决定自己先买套小户型的商品房。进入2005年以来,随着国发[2004]28号文件的出台,房价似乎有下跌的趋势,她更加坚定了自己买房的决心,安居才能乐业嘛,有了房子也就有了窝,就算是正儿八经的燕州市人了,就算是有根基了。可是,她这几年并没有攒下多少钱,父母也不富裕,最多能帮她垫个首付,所以只有按揭了。

打定了买房的主意,倩倩就注意起售房的信息来,每天的《永都日报》、《燕州晚报》以及永都地产网上的消息她是必看的。今天一上网,就看见永都地产网上有则消息:镜湖花园位于长安路与黄河路交叉口,组团建筑十七栋,总规划用地三千亩,总建筑面积两百万平方米,总投资逾三十亿元,规划住户一万两千户,总居住人口将达到五万人,是目前燕州市乃至永都省最大的水景度假社区。镜湖花园还在其网站称,自从国发[2004]28号文件颁布后,市民们都在期待着房价下调,在大多数开发商还在观望之时,先锋房地产公司率先顺应形势,让利销售,以每平方米两千元的低价出售其新开发的“镜湖花园”楼盘,该小区一期十万平方米住宅半年内销售一空,显然是低价优惠的直接结果。

倩倩不由为之心动,照这么算,一套五十多平方米的小两居才十万块钱,首付只要两万,这点钱父母还是拿得出的。楼盘的位置是有些偏西,可燕州市公交这么发达,现在的公司也在西边,正好。

周六一大早,倩倩骑着车赶往西郊的镜湖花园售楼部。售楼部很大,很气派。大门口立着先锋房地产公司老总胡永明如同真人般大小的巨幅彩照,大圆脸,两撇修剪整齐的八字胡,嘴角咬着个漆亮的黑烟嘴,猛地一见,还以为是贺龙贺老总呢。门口的服务生热情地为她打开门,做出请的手势,她刚一进去,立刻便有身着白衬衫、黑西裤的帅哥热情地迎上来,引领她看布局图。男孩帅气的面孔、整洁的装束,让她不由得矜持起来,她不想让人觉得她穷而看不起她,也不管男孩是否在听,一个劲儿地说:“我就是临时买



个小户型自己住,过渡一下。”男孩脸上洋溢着热情的笑容:“小姐,我建议你买这一套,房子朝东,可谓紫气东来,卧室和客厅都朝南,采光很好。”倩倩频频点头。

男孩很会把握机会,看出她有买的意思,趁热打铁道:“小姐,拿定主意了,今天就把订单下了,省得来回跑。价格这么优惠,买的人很多,一犹豫就可能被别人订走了。这样,我给你订单期限长点,一个月吧,只要交上两千元订金,一个月内都给你留着。”

男孩的殷勤让倩倩不好推辞,她来时虽有准备,但没想到订金这么多,只带了一千元钱,她不好意思地问:“我只带了一千元,怎么办?”

男孩眉开眼笑道:“没关系,看得出你是真想买,我去给主管说一下,应该没问题。”

男孩去了又回,果然没问题,倩倩便交了订金。下了订单,倩倩赶紧给家里打电话,父母都是西州市化肥厂的职工,他们只有倩倩这么一个孩子,很是心疼她一个人在外漂泊,当下,母亲便在电话里说:“我和你爸下午就坐火车去燕州,把钱给你送过去。”

“真的?太好了,妈,谢谢你,你真疼我。”倩倩知道妈妈会支持她,但没想到妈妈这么痛快,眼眶瞬间就有些潮湿,她微微摇了摇头,似乎想摇掉还没有流出的泪水,而后又嘿嘿地笑起来,恍惚间似乎已经站在了未来的新房里。



二、期房可靠吗



004

倩倩父母乘坐的火车下午六点多钟到达燕州，他们还不知道倩倩新换了工作和住处，所以，倩倩得去接站。

像众多国有企业职工家庭一样，倩倩父母虽不富裕但也别无负担，所以倩倩从小没有受过委屈。大家都住单位的公房，显不出谁高谁低，孩子们一块儿上学一块儿玩耍，也不觉得谁穷谁富。可是到了大学就不一样了，倩倩上的又是私立大学，有钱没钱便很分明。尽管倩倩不甘落后，别人有电脑她也有，别人化妆她也打扮，但毕竟手头有限，常常捉襟见肘，这不免使她有些自卑。但她的自卑只存在心里，她也有骄傲的资本，那就是她甜美可爱的模样。她很懂得取长补短的道理，她希望别人更多地注意她的美貌，为此，她特别在意自己的仪表，也吸引了许多人的眼球，很有些春风得意。可是，她的小女孩梦幻只维持到大学毕业。踏入社会，严峻的现实让她愤世嫉俗起来。那些有钱人家的小姐，即便不漂亮也可以轻而易举地出国，或者找到一份好工作，而且还有很优秀的男孩相伴左右。她是那样的人见人爱，可临到毕业，男孩们一个个离她远去，她既出不了国，也很难找到如意的工作。该怎么办？有人说男人是通过征服世界而征服女人，而女人却是通过征服男人而征服世界。她没有征服大世界的野心，她只想嫁个好男人，活得好一点。征服男人靠什么，聪明？美丽？自己算不上聪明绝顶，也够用了；至于美丽，虽然人见人爱，但算不上迷人，而且太孩子气了。怎么办？很简单，她得修炼，让自己变得更漂亮，更有女人味。

如此一想，她的心平静了，自己还小，未来的路还很长，她首先要做的应该是好好思索、好好设计一下自己的未来，找工作的事反而用不着太着急。可是父母却急得不得了，她的一个表嫂在中原农业大学后勤处工作，父母便



央求人家帮她找个事做。表嫂就帮她联系到后勤处做办公室文员。无所事事肯定不好,有份工作过渡一下也行,所以她接受了表嫂的好意。父母和表嫂的想法是:既然不能一下子找到理想的工作,就先找个事做,领一份工资顾住自己,然后再调整,或者利用这段时间潜心学习,准备考研。她就顺着他们的想法说:“好啊,我也想考研。”其实,她心口不一,她认为女孩子上了大学就够了,女孩子的外表比学识更重要,为将来打算,她得先把自己包装好。她对自己的样子并不十分满意,她想要改头换面,等有了漂亮的容颜,找好工作还不是容易得很。她知道自己考不上研究生,但还得做给家人看,私底下,她并没有埋头学习。她把上学时省下的钱,还有工作后领到的工资,都用作整容了。先后垫高了鼻子,磨窄了下巴骨,又戴了一年多的牙套。她去参加过研究生考试,自然是没有通过,她并不在乎。经过近两年的修整,她果然变得更漂亮了,她觉得她的好日子就要来了,好对象、好工作就等着她挑了。在农业大学工作的近两年里,虽然也有人给她介绍过一两个研究生、讲师,但他们都不能令她动心。文员工作似乎并没有为她提供多少机会,她要换个工作、换换环境了。比较了报纸、网上的所有招聘信息,她选择了去应聘房地产公司的行政部文员。在她的思想里,房地产公司就意味着挣钱多,跟有钱人打交道多,机会就多,说不定还可以很便宜地买到公司开发的房子。她的首选目标是从天津来燕州发展的飞翔房地产公司,初试身手,便很顺利,飞翔公司录用了她。她立即辞掉了农业大学的工作,急急忙忙在公司附近的都市村庄租了间简陋的房子便搬过去了。

然而现实总是背离幻想,生活没有想象的轻松潇洒。老总不是气宇轩昂的绅士,而是三十出头剃着寸头的女强人。公司里帅哥倒不少,但都唯老总马首是瞻,根本没有人给过她一个暧昧的眼神。通常大家都是早七点上班,中午有三十分钟吃饭时间,晚上基本都在八九点以后才离开公司。老总家在天津,燕州就她一个人,基本上是以公司为家。她不下班,大家都不敢下班,人人都想表现,想让自己配得上这么有名的公司。薪水还可以,但付出的太多,太紧张了,人都成了机器。倩倩第一天上班是八点钟到岗,虽不算迟到,可比大家晚了一个小时,她很尴尬。中午到小摊上随便吃了点,一直到晚上八点多。回到住处也不想吃东西,躺下就睡,又担心第二天迟到,一夜没睡好。第二天她就打算不干了,可是房子租下了,还得付房租,只

好硬着头皮坚持了一个月，好歹是在有名的大公司待过，一个月后，领了工资立马走人了。

在飞翔公司的一个月让她像得了一场大病，躺着休息了好几天才缓过劲儿来。这么要命的公司，难怪女孩子少，别说谈恋爱，就是男人想搞婚外情，也没有时间呀，他们的老婆不知道受不受得了，但的确不必担心丈夫有外遇了。

休息了几天，她又出去找工作了，得生存呀。去他的售楼小姐，去他的开发商，她再也不找这样的公司了。女人不能让自己太辛苦，哪怕薪水低点也行。这样，她就看上了这家出国咨询公司。咨询无非是动动嘴，做些调查和联络工作，而且她一直希望有机会出国，再说，办出国的人应该都是条件不错的，这份工作可以让她接触到档次更高的人。她去应聘，又很顺利，她不由得在心里高兴，整容还是正确的，真值了，找工作没什么难的。

换了工作，她又得换个住处，搬来搬去可真够烦的，也不知道机会哪一天降临，所以还是买套房子吧。

倩倩正在出神，猛地听见有人叫她：“倩倩，倩倩。”一抬头，父母已经出现在面前。

父母提着大包小包，满满当当，不用说，一定都是些好吃的。她接过父母手中的大包，嗔怪道：“都说多少回了，不用带东西，这么远，多累呀，这儿啥买不到呀。”

妈妈一笑：“哎，还真有几样，这儿不一定买得到，你看，有咱那儿的肉夹馍，还有你红霞姐坐月子打的饽饽，还有咱自己家里的苹果。”

倩倩扑哧一声笑了：“哇噻，好馋人哪，赶紧打车回，回去就吃。”说着便伸手拦的士。妈妈挡住说：“算了，省点钱吧，坐公交不一样吗？”

倩倩急了，她和妈妈总是说不到一块儿，不见面想，见了面就吵：“妈，你就听我的吧，三个人坐出租和坐公交差不到哪儿去，提这么多东西，咋坐公交呀。”

妈妈看看爸爸，爸爸光笑不说话，妈妈只好投降。

到了倩倩的小屋，妈妈脸上的笑容消失了，嘟囔道：“一次比一次小了，这儿能做饭吗？看你的胳膊、腿细的。”

妈妈是心疼她，她却不爱听：“一个人住，做饭和在外边买着吃差不多。





007

想做在房东厨房做就行，加点钱而已。”

妈妈叹口气：“那总得烧点水，肉夹馍、饽饽凉着也能吃，可总得喝点热水。”

倩倩一笑：“有开水，知道你们来，我早烧好了。我这儿有热水器。”

爸爸看不下去，坚持到外面吃点热乎的，三个人就到附近的麻辣烫馆打发饱了肚子。

晚上，倩倩和妈妈挤在床上，爸爸躺在沙发上凑合了一夜。三个人躺着说话，倩情感慨地说：“咱们这样子，就像我小时候，挤是挤了点，可是，感觉很好呀，很温暖，还是有家好。”

妈妈鼻子一酸：“是得买房了，以后过来也可以给你做碗热饭吃。”

爸爸问道：“是现房还是期房？好像大城市都是买期房，是吗？”

倩倩回答道：“是期房，现在预售，一年以后房子才能到手。”

妈妈又叹气道：“我寻思着明天去看房子呢，弄了半天，还只是纸上的东西。这保险吗？钱交给他，他到时候真能给房？”

这倒是个问题，大家都买预售房，谁也没质疑过到时候能不能拿到房，妈妈这一问，倩倩才觉得，还真存在交了钱拿不到房的可能。她又一想，那广告都是登在报纸和网上的，报社和网站应该审查过，再说现在才卖了一期，还有好几期呢，不会有问题的。妈妈听她这么一说也放心了：“这大地方就是不一样，房子没盖就敢卖，那不等于是买房人自己给自己盖房吗？这卖房子的把大家的钱一收，替大家一盖，就把钱赚到手了，赚钱也太容易了。”

倩倩赶紧摇头：“可不容易，都是有关系的人才能做的。要不，大家都去做了。”

爸爸又问：“应该也能找到现房吧，你没找找看？”

倩倩无奈：“哎哟爸，哪儿那么容易找呀，就是真也有贵得要命，我现在看的这个楼盘，可是燕州市价最低的了，听说这个楼盘卖得低，其他开发商都不乐意了。”

爸爸一激灵：“开发商可都是图赚钱的，他不会平白无故卖这么低吧？咱们厂老厂长的女儿不是在这儿做律师吗，买房这么大的事，问问她吧。”

妈妈立即附和：“是得找找她，不光买房的事儿，倩倩也老大不小了，她做律师认识的人多，也让她留心给倩倩介绍个对象。”

倩倩禁不住哈哈一笑,对介绍对象的事儿不以为意,但签合同该注意些什么,是得问问。



三、签约要点

周日上午九点,倩倩和父母如约来到老厂长的女儿潘如雪所在的同一源律师事务所。律师事务所位于燕州市中心广场东南角顺达大厦二楼。一楼大厅门口右侧站立着一名英俊的保安,左侧是步行楼梯,距门口五米处设置着两平方米见方的玻璃展屏,楼内各单位的楼层号、房号一目了然。律师事务所在二楼,他们便走了楼梯。

到了二楼,还在走廊上,倩倩的爸爸便嚷嚷着叫如雪,如雪远远地答应着迎了出来,回叫着冯老师。倩倩妈妈打趣道:“哎呀,你还当他是老师呢,他就在学校混过几天,又没教过你。”

倩倩爸爸道:“如雪当年可是好学生,名气大得很。好几年没见你了,听说你做律师做得很好。”

如雪赶紧摇头:“我可没觉得有多好。中国的律师估计没人说自己做得好。业务做得好的,收入不一定好。业务做得不好的,收入也不一定不好。我只是业务还可以,收入也勉强可以的律师,不能说是做得好。”

倩倩插话道:“如雪姐谦虚了,我们学校那些法律系老师兼职做律师的都很厉害,就连他们的助理一个月都几千块钱的工资呢。”

如雪点点头:“你说的没错,这些做老师的,学生多,关系就多嘛。”

倩倩妈妈老好人般呵呵一笑:“哎,律师职业还是很高尚的,我还说让倩倩也考个律师资格证,跟着你学习呢。”

如雪摇摇头:“咱自己人,我不说什么虚话。律师听起来是个不错的职业,可干起来真不是滋味。女孩子最好不要干律师。倩倩学的什么专业,是法律吗?”

倩倩答道:“我学的是国际贸易,我们班有几个考了法硕,还有些找不到



工作的也打算考律师。”

如雪双手一摊：“怎么样？人家找不到工作的，才打算考律师。有门路的都进公检法了，进不去的才会干律师。”

如雪的话触动了倩倩，让她想起自己的处境，深深地叹了口气，颇为沧桑地说：“咱中国就是这样，没关系，没背景，没钱，干什么都难。”

倩倩的样子把如雪逗笑了：“你还小，会过上好日子的，中国会慢慢好起来的，你能赶上。”

说到这里，她赶紧转换了话题，她可不想谈这么沉重的话题：“哎，你们不是要问买房子的事儿吗？”

倩倩爸爸喝了口水，皱了皱眉头：“买房子的事儿，总觉得心里没底。如果能看见房子啥样，心里还踏实点，你说这买期房，总觉得不保险。”

如雪点点头：“我理解你的心情，几乎所有买房的人都会有这样的顾虑。一般情况下，房子是能拿到手的，就是房子的质量、面积以及配套、绿化不一定能保障。也有少数开发商违规操作，没拿到土地使用权证、建设工程规划许可证、施工许可证，没有开工就开始卖房，到最后因为手续不全，拿不到房产证。燕州有的小区，房子都住了十年，还没拿到产权证。也有的开发商挪用卖房款，不盖房子，或者资金链断裂，扔下个烂尾楼，可真就把买房人害苦了。所以，买房时，一方面是要看开发商的声誉，一方面要看证件是否齐全。如果是预售房，一定要看预售证，有预售证，就说明他的土地证、规划证、施工许可证等都是齐全的。”

倩倩赶紧向如雪要了纸和笔，把如雪的话记了下来：一、开发商的声誉；二、预售许可证。

如雪赞赏地看了看倩倩，继续说道：“可是现实总是矛盾的，开发商声誉好，他的房子卖得就贵，咱普通人买不起。就是有预售证也不能保证开发商不挪用卖房款，不能保证他的资金链不断裂。不管你买房时多么小心，现实中还是防不胜防。”

倩倩妈妈不由得皱紧了眉头：“这么说，都不敢买房了。”

如雪一笑：“也不是这样，一般情况下不会有问题，但一定要设想到最坏的情况，小心驶得万年船哪。具体到签合同，政府部门制定有商品房买卖合同的示范文本。合同本来是平等的双方之间的约定，可是，在商品房买卖





中,开发商和买房人不可能真正平等。购房者由于对房地产交易过程陌生,缺乏相关知识,常常处于劣势。打个比方说,开发商就是大学教授,而买房人还是小学一年级新生,两者不可同日而语。对相关法律法规、合同条款的设置以及合同的实际履行情况,买房人毫无经验,开发商则驾轻就熟。有了合同范本,就可以尽可能缩小两者之间的差距,以达到双方在地位上的相对平等,保证合同内容的合理和公平。《城市商品房预售管理办法》要求开发商进行商品房预售时,向买房人出示预售许可证;《商品房销售管理办法》则要求开发商在订立合同前向买房人明示该办法和合同示范文本,还必须明示《城市商品房预售管理办法》。买房人即使不懂,通过现场学习,在签合同时也可以做到心中有数,只要开发商与买受人平等协商,签订的合同是可以实现基本的平等的。可是,话说回来,现在是卖方市场,开发商根本不与你协商,也不一定给你出示预售许可证,不会明示两个管理办法,就是我去买房也一样。你要是让他出示上面那些文件,估计开发商的答复就是:爱买不买。”

一直很沉得住气的情倩爸爸这时也着急了:“这可怎么办哪?难不成就不买房了?可总得要住呀,房还得买呀。真的就没有什么办法吗?”

如雪实在不忍心:“其实也不要想太多,一点问题没有不可能,但一般情况下没有太大问题。那么多人都在买房,还有那么多人在炒房,咱不会那么倒霉吧,最简单的办法,就是看看买房的人多不多,了解一下开发商以前开发的楼盘的情况。”

情倩说:“我现在看的镜湖花园是先锋房地产公司开发的,听我的同事说,这个公司规模还是比较大的。在永都地产网上,还算是比较有名的房地产企业,电视上也经常宣传。镜湖花园很大,已开发了一期,现在是二期,还有三期、四期、五期呢。”

如雪点点头:“这家企业我也听说过,但没打过交道。真有这么大规模,这家企业应该是很有实力的。现在只是二期,后边还有好几期,问题应该不大。既然是预售房,签合同前最好看一下预售许可证。另外,合同中最重要的是‘面积确认及面积差异处理’以及‘关于产权登记的约定’这两条。法律法规对这两项内容的规定本身是很合理很公平的,但开发商往往通过协商来改变规定,以达到减轻、免除其责任,排除买房人权利的目的。所以,