

JULUSHI YU NIN GOUFANG XING

居律师 与您购房行

居永和 著



人民出版社

JULUSHI YU NIN GOUFANG XING

居律师 与您购房行

居永和 著



人民出版社

责任编辑:吴焰东

装帧设计:肖 辉

图书在版编目(CIP)数据

居律师与您购房行/居永和著.

-北京:人民出版社,2003.10

ISBN 7-01-004049-4

I. 居… II. 居… III. 住宅-商品交易-法规

-基本知识-中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 084819 号

居律师与您购房行

JU LUSHI YU NIN GOUFANG XING

居永和 著

人民出版社 出版发行

(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京通州区电子外文印刷厂印刷 新华书店经销

2003 年 10 月第 1 版 2003 年 10 月北京第 1 次印刷

开本:787 毫米×960 毫米 1/32 印张:4.25

字数:63 千字 印数:1-10000 册

ISBN 7-01-004049-4 定价:8.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

购房不是逛超市。在你迈进商品房“超市”的门框后，每一步都大有学问。

本书既是一本知识性读物，更是一本针对购房人必然遇到的每一个问题的“律师意见书”。

前 言

本书主要针对购房过程中的两个重要阶段——签订购房合同阶段和物业管理阶段，提供防范设计。在“如何签订购房合同”一章，作者根据代理购房人签约和诉讼的经验，总结了购房人签订购房合同时应该注意的 15 个事项，并告诉了购房人在针对每一个注意事项设计合同条款时可采用的技巧，力求既弥补《商品房买卖合同》示范文本对购房人利益保护的不足，也克服其他合同示范文本不能为开发商所接受的弊端。在“物业管理”一章，作者澄清了在物业管理领域普遍存在的认识误区，并逐一做了细致的分析，揭开了现实中的许多“合法”的假象，同时，作者以正在操作的案例向业主指明了法律上的根本解决之道。本书对“业主委员会”、“住宅合作社”和“农村房屋的买卖”也做了尽量详细的介绍，意在使有志于成立业主委员会、住宅合作社和打算购买农村房屋的朋友们有所依循。

本书各章节的内容，是作者 15 年房地产案

例操作的经验表达。本书是为购房人提供全过程指导的一本书籍，作者希望能够对购房人有所裨益。

作者

2003年7月15日

目 录

前 言	1
第一章 如何选择楼盘	1
一、了解房地产市场的大环境	1
二、对楼盘的背景进行调查	2
三、了解楼盘的自来水水源	8
第二章 如何签订“认购书”	11
一、签订“认购书”之前的心理准备	11
二、“认购书”的多种名称	12
三、“认购书”应具备的内容	12
四、如何签订“认购书”	13
第三章 如何签订购房合同	16
一、如何对待《商品房买卖合同》 示范文本	16
二、对“204 条”的评价	17
三、“补充协议”的主要内容	18
四、如何正确引用《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》	46

第四章 如何收房	53
一、收房前的合同履行过程	53
二、开发商不交房是根本性违约	54
三、购房人不收房不属于违约行为	54
四、“检验”是收房过程中最重要的 环节	55
五、收房过程中购房人易犯的错误	60
第五章 物业管理	61
一、物业管理的概念	61
二、物业管理的分类	62
三、物业管理与房屋维修的区别	63
四、“公共物业管理”是开发商和业主 共同享有的法定权利和共同承担的 法定义务	64
五、业主委托物业管理公司管理 小区公共财产的行为无效	66
六、开发商与物业管理公司签订的 《物业管理委托合同》有效	68
七、承担物业管理费是业主和开发商 共同的义务	69
八、小区公共财产的范围	70
九、交纳物业管理费的条件	73
十、交纳物业管理费的标准	76

十一、物业管理费的交纳方式	77
十二、“物业管理费”与“报酬”的区别	79
十三、如何看待《物业管理费收费标准》··	81
十四、物业管理公司与业主签订的《物 业管理委托合同》的非法后果	83
十五、对《物业管理条例》的评价	85
十六、媒体的误导和业主的觉醒	87
十七、如何克服以往的司法判例形成的 巨大障碍	91
十八、司法是使物业管理渐入法律正轨的 根本解决之道	95
第六章 业主委员会	96
一、业主委员会与物业管理委员会	96
二、业主委员会与居民委员会、社区管理 委员会	98
三、业主委员会的性质	100
四、业主委员会的成立程序	102
五、《业主公约》和《业主委员会章程》	106
六、业主委员会的职权	108
七、业主委员会目前的处境和紧迫 任务	109
八、业主委员会的发展前景	113

第七章 住宅合作社	114
一、住宅合作社的定义.....	114
二、住宅合作社与房地产开发公司的 区别.....	115
三、成立住宅合作社的政策和法律 依据.....	117
四、住宅合作社的现状.....	117
五、成立住宅合作社的现实意义.....	119
六、成立住宅合作社的基本条件和步骤	120
七、住宅合作社的资金管理、建设管理和 物业管理.....	121
八、成立住宅合作社的风险.....	122
九、成立住宅合作社可能遇到的障碍和 解决办法.....	123
第八章 农村房屋买卖	124
一、农村房屋买卖的效力.....	124
二、农村房屋的权利证书.....	125
三、购买农村房屋的注意事项.....	126
四、关于农村“商品房”的买卖.....	128

第一章 如何选择楼盘

一、了解房地产市场的大环境

在你做出购买商品房的决定之前，你首先应对目前房地产市场的大环境有一个清醒的认识，对房地产市场将来的走向有一个正确的判断。

目前房地产市场的大环境可以归纳为如下几点：

1. 商品房价格昂贵

某些城市的房价高得离谱，比如，北京市的房价与东京、新加坡不相上下，而北京的人均收入却不到东京、新加坡人均收入的1/10。

2. 房地产开发企业缺乏诚信

房屋面积短斤少两、小区规划随意改变、未经综合验收合格就交付房屋等等，使得许多购房人期待的家园因此而大打折扣。

3. 物业管理企业强买强卖

不管购房人是否愿意，购房人都不得不接受开发商指定的物业管理企业的服务，都不得不购买物业管理企业转卖的水、电、暖气、燃气等商

品，都不得不支付物业管理企业开出的账单。即使业主委员会成立，想请“客”出门，也不是一件容易的事。

4. 司法对购房人的保护无力

在审判和执行两个阶段，法律的规定和判决能在多大程度上变成现实，对每一个寻求司法保护的购房人来说，都是一个未知数。

对于房地产市场将来的走向，仁者见仁、智者见智。居律师的观点是：住房贷款对年轻的白领阶层的刺激所产生的购买力以及富裕阶层将购买房屋作为一种投资而形成的购买力是维系房地产市场高价格的两个主要支撑点。这两个方面的购买力将很快用尽。对房地产市场的乐观预期也许会使房地产的高价格持续一段时间甚至继续上扬，但也可能会使房地产市场的萧条提前到来和萧条得更为严重。

所以，如果你购房不是用于投资而是用于居住但又不急于居住，你不妨再等一等。

二、对楼盘的背景进行调查

如果你已经决定买房，你就面临如何选择楼盘的问题。选择楼盘，必须综合考虑下列因素：

(1) 价格；(2) 室内布局；(3) 小区环境；(4)

交通；(5) 出租收益；(6) 保值或升值前景。这六个因素，只能由你自己做出判断。

如果你初步选择了某一个楼盘，那么，居律师建议你一定要对这个楼盘的背景进行认真的调查。对楼盘背景的调查一般包括以下两个方面：

(一) 调查开发商的信用和资金情况

1. 开发商的信用情况

调查开发商的信用情况，最简便的方法是登陆当地的以房地产为主要内容的网站中的“业主论坛”，如北京市的“搜房网”(www.soufun.com)和“焦点房地产网”(www.house.focus.com.cn)中的“业主论坛”。从这些论坛中，你会了解到已经购买了你所选择的楼盘的购房人对楼盘及开发商的种种评价。如果网站没有开通某一楼盘的论坛，就很难了解开发商的信用，但几乎所有的楼盘在当地的网站都开通了“业主论坛”，很少没有开通的。

有些地方政府的主管部门已经着手为本地的开发商建立信用等级档案。这是今后了解开发商信用情况的最重要的渠道。

2. 开发商的资金情况

真正拥有投资房地产所需的法定最低资本金的开发商是不多的，拥有投资总额 25% 的资金

实力的开发商更是屈指可数。绝大多数开发商玩的是银行的贷款、购房人支付的定金和首付款。

调查开发商的资金情况是非常困难的。惟一的方法是委托律师调查开发商在工商行政管理部门的企业登记档案。居律师曾经受业主的委托调查北京某房地产开发公司的企业登记档案。档案显示：这个房地产开发公司 1000 万元的注册资本中，流动资金仅为 56 万元，其余的 944 万元是用购买板材、线材、汽车、爬塔设备等的发票验资的。如果你得知你打算选择的楼盘的开发商的注册资本构成以及出资的依据类似这个房地产开发公司的话，建议你敬而远之。

（二）调查开发商的“五证”

期房销售的“五证”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、建设工程开工证和（内、外）销预售许可证。

现房销售的“五证”，各地不一。有些地方的现房销售已经取消了销售许可证（如北京市），代之以开发商领取的产权证（俗称“大产权证”），有些地方的现房销售仍然必须具备销售许可证。现房销售的“五证”一般是：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、建设工程开工证和开发商领取的产权证。

“五证”中最重要的是国有土地使用证和建设工程规划许可证。

1. 查看国有土地使用证

查看国有土地使用证时需要注意的是：(1) 该证是临时的国有土地使用证，还是正式的国有土地使用证；(2) 国有土地使用证的附图。

临时的国有土地使用证只能用于建设工程外围的临时用地，其最长期限不超过两年。有些开发商由于没有一次性支付土地出让金的资金实力以取得正式的国有土地使用证，便通过种种方法取得临时的国有土地使用证，以临时的国有土地使用证敷衍购房人。

如果开发商没有一次性支付土地出让金的资金实力，就只有以购房人的定金和首付款交清土地出让金。为使购房人留下定金和首付款，开发商必定施以足以令购房人动心的许诺，诸如价格上的优惠、物业管理费的减免、公园般的小区环境、五星级酒店管理等等。用购房人的定金和首付款交清了土地出让金、取得了土地使用证之后，开发商接着面临建设工程资金的需求。开发商一般采取将土地使用权抵押给银行以便获得银行贷款的方法来满足建设工程资金的需求。通过抵押土地使用权获得的银行贷款只能满足开发商

建设工程资金需求的一小部分，更大的资金缺口便通过卖楼花（即预售商品房）以获得购房人向银行申请的按揭贷款来填补。选择这样的楼盘，风险极大。即便开发商能够交房，房屋的面积、小区规划以及开发商曾经给予的各种许诺必定大打折扣。

区分临时的国有土地使用证和正式的国有土地使用证的方法是：盖有“有偿土地使用证专用章”的是正式的国有土地使用证，盖有“临时土地使用证专用章”的是临时的国有土地使用证。

国有土地使用证的附图是不可不看、不可不复印的。看国有土地使用证附图的目的主要在于确定以后的业主委员会的管辖范围。地方政府主管部门的规范性文件一般都规定：在小区入住率达到50%以后成立业主委员会。一个开发小区往往分几期开发，每一期往往又分成几个区，“小区”便成为一个模糊的概念。开发商常常以某一期、乃至整个开发小区的人住率未达到50%为由拖延或阻止业主委员会的成立。如果在一个国有土地使用证载明的土地使用权范围之内，不管分几期或几个区，都应当成立一个业主委员会。

2. 查看建设工程规划许可证

查看建设工程规划许可证时，重点要看的是工程规划许可证的附图。看工程规划许可证附图的目的在于：

(1) 确认建设工程规划许可证附图的范围在开发商印刷或绘制的项目总览图中所处的位置

开发商印刷或绘制的项目总览图往往是建设工程规划许可证附图范围的几倍甚至十几倍，项目总览图中描绘的森林、绿地、小桥流水、健身、娱乐、文化、商业、医疗、幼儿园、学校等等可能远远超出建设工程规划许可证附图的范围。只有建设工程规划许可证附图范围内的才是你将来居住的小区的总体环境；在建设工程规划许可证附图范围之外的，只是开发商设想的蓝图，有的甚至连“设想”都不是，纯粹是开发商为了诱惑购房人所做的误导性宣传。

(2) 确认锅炉房、配电房、水泵房、车库或车位等公共建筑的所在位置

有些购房人在收房时才发现锅炉房、配电房、水泵房、车库或车位等公共建筑与其购买的房屋之间的距离令其无法接受。在签署认购书或签订购房合同之前弄清这些公共建筑所处的位置有助于你选择房号。如果在签署认购书或签订购房合同之后开发商改变这些公共建筑的位置或增