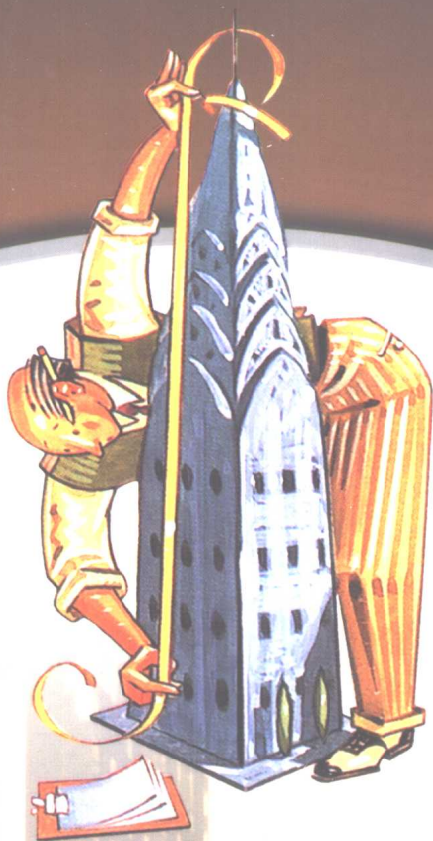




精明购房

购房陷阱识别与应对

JINGMING GOUFANG

博旭文化 / 策划 任颖 蒙海滨 / 编著

买房是人生大事，对于一生一世可能只买一次房的普通百姓而言，要将这样的大事办好的确不是易事，因为没有经验，买房之前我少不了向房产部门咨询请教或向已买房人取经。真是隔行如隔山，买房的经历让我开了眼界，其间的辛苦自不必说，而一个接一个的购房陷阱令我至今仍心有余悸……

——购房者的话

贵州人民出版社



精明购房

如何买到性价比最高的房子

作者：[美] 史蒂夫·纳特

本书是作者多年从事房地产投资的经验总结，旨在帮助读者了解房地产市场，掌握购房技巧，从而在购房过程中做出明智的决策。本书内容详实，案例丰富，是广大购房者不可错过的实用指南。

——编辑推荐

本书是作者多年从事房地产投资的经验总结，旨在帮助读者了解房地产市场，掌握购房技巧，从而在购房过程中做出明智的决策。

本书是作者多年从事房地产投资的经验总结，旨在帮助读者了解房地产市场，掌握购房技巧，从而在购房过程中做出明智的决策。

图书在版编目 (CIP) 数据

精明购房: 购房陷阱识别与应对/任颖, 蒙海滨编著.

—贵阳: 贵州人民出版社, 2004.1

ISBN7-221-06470-9

I. 精… II. ①任… ②蒙… III. 住宅-选购-基本知识-
中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 120980 号

精明购房: 购房陷阱识别与应对 任颖 蒙海滨编著

选题策划: 陈继光

责任编辑: 陈继光

装帧设计: 蒋宏工作室

出版发行: 贵州人民出版社

印 刷: 贵州宝莲印务有限公司

开 本: 850mm×1194mm 1/32 开

字 数: 300 千字

印 张: 11.125

印 数: 1-6000

版 次: 2004 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

书 号: ISBN7-221-06470-9/F·406

定 价: 24.00 元

前 言

什么是住房？就是供人居住的房子。可供人们居住的房子，应当具备可供人们生活起居的功能和设施。人类不断地建造和完善着住宅及其各项功能，住宅作为人类劳动的结晶，反过来又为人类的生存、享受和发展提供必备的条件。从这个意义上来说，人类居住环境的变化昭示着人类文明的发展，而随着人类文明的发展，人们对居住环境的要求必然会越来越高。这应该是房地产业蓬勃发展的原因之一。

同其他事物一样，房地产业的蓬勃发展在为人类带来方便的同时，也引出了一些不义之徒的不义之举——房地产买卖中的陷阱。其花样之繁多，手段之高明，真是让想要购置房产的老百姓防不胜防，攥着一辈子的辛苦积蓄，本意欲购置房产，却又怕上当受骗，不敢轻易出手，毕竟普通的购房者不会个个是“专业人士”，不知哪时，或许一不留神就会掉进黑洞洞的陷阱中去，毕竟购房是一辈子难得“玩”几回的大事。

前车之鉴，后事之师，本书本着真正为广大普通老百姓服务、能让老百姓真正受益的原则，广泛搜集了大量有代表性的真实案例，对每个案例都做了详细的剖析，希望能为消费者提供学习和借鉴的机会，从前人的教训中总结经验，有所学，有所悟，学会

在购房过程中快速识别出陷阱并做好具体防范，使自己不轻易落入别人设好的圈套中，不至于让自己辛辛苦苦赚来的钱落入不义之徒的腰包。

在编写本书时，我们无意于将它做成一本房地产专业书，因此在行文中没有刻意使用专业词汇，而是用一些真实的案例和通俗易懂的文字将专业知识普及化，作为消费者中的一员，我们需要的不是教条式的知识，而是真正实用的方法。

与同类书相比，本书具有两大特点，第一个特点是，本书采用双目录，即在总目录前面加入了概念索引目录，目的是便于不同阶段读者的阅读需要。概念索引目录适于正在购房者，主目录适用于有意购房但未行动者。

第二个特点是，全书内容贴近实际，实用性强，形式活泼，语言生动，不呆板；案例划分细致，涵盖面广。全书共分为陷阱识别与防范、法律援助二大篇，以购房陷阱一根主线引领，案例介绍中穿插相关知识链接，寓知识学习于案例分析中，虽不是专业书，却同样能学到许多有用的专业知识。

求助有门及附录部分介绍了有关解决房屋买卖纠纷的法律途径、相关部门以及有关法律条文，即对预防购房陷阱起到未雨绸缪的作用，也具有词典的作用。

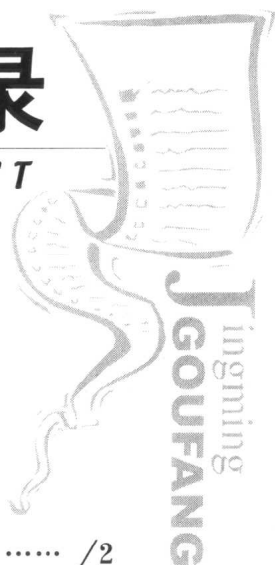
作为编者，我们始终把自己放在一个消费者的位置上来编写此书，希望这本书能为正在购房或即将购房的人们提供一点帮助，那将是我们最大的心愿。由于水平有限，加之购房陷阱之多，非一本小书可以尽述，因此，书中难免有不尽人意之处，望读者能够见谅。

编者

2003. 11

目 录

CONTENT



一、观念误区型陷阱

陷阱一：立场不坚定，开发商说谁谁 …… /2

知识链接：期房 / 违约金

陷阱二：以假乱真，先进技术造假证 …… /5

知识链接：商品房预售 / 商品房预售需要具备的条件 / 如何审查房产项目证件

陷阱三：送你一顶高帽子，让你自投罗网 …… /10

知识链接：如何判断房子的性价比 / 影响房屋价格的因素

陷阱四：未签补充协议，出现问题无处诉 …… /15

知识链接：物业管理 / 补充协议八大要

陷阱五：知识欠缺，骗你没商量 …… /17

知识链接：签二手房合同注意十点 / 无效的购房合同 / 房屋所有权



陷阱六：人云亦云，别人说好就好 / 22

知识链接：宅基地 / 宅基地纠纷

陷阱七：广告眩目，名不符实 / 26

知识链接：发布虚假广告，开发商应负什么法律责任？ / 涉外
房地产

陷阱八：盲目信任来头，五年不见产权 / 31

知识链接：什么叫土地使用权许可证 / 什么是房屋产权证件，如何鉴别房产证

陷阱九：房未卖先抵押，开发商玩猫腻 / 35

知识链接：房地产抵押 / 如何鉴定开发商的资质

陷阱十：唆使购房人作假，布陷阱候其入内 / 39

知识链接：按揭贷款 / 个人按揭贷款应具备哪些条件 / 按揭与抵押的主要区别

陷阱十一：模糊收据模糊人 / 44

知识链接：认购书是否等同于《销售契约》 / 合同的形式及其法律效力 / 购房须备的四大意识

陷阱十二：遭遇杀熟，聪明反被聪明误 / 50

知识链接：集资房 / 集资房与经济适用房的异同

陷阱十三：只签转让合同，不办转让手续 / 53

知识链接：预售商品房如何转让 / 无效的转让合同



陷阱十四：假借他名，违规出售 / 57

知识链接：安居房 / 哪些房地产，法律规定不允许转让 / 购房前调查房产哪些情况

陷阱十五：维修基金搞鬼，业主无谓出资 / 61

知识链接：维修基金

陷阱十六：合同中玩花样，预付款变定金 / 64

知识链接：定金 / 预付款

陷阱十七：私售拆迁房，产权手续无处办 / 67

知识链接：二手房交易中的风险及防范 / 房地产转让

陷阱十八：虎头蛇尾，手续不全留隐患 / 71

知识链接：如何办理房屋产权过户登记手续

陷阱十九：请律师为名，行骗钱之实 / 74

知识链接：楼市中的三种律师 / 律师在房屋买卖中的作用

陷阱二十：转卖公房，优先权从中作梗 / 78

知识链接：法律对哪些房屋买卖有限制 / 公房 / 优先购买权

陷阱二十一：拆迁房再卖，中介设陷阱 / 82

知识链接：诚意金

陷阱二十二：开发商乱开名目，购房者懵懂交费 / 85

知识链接：常见的纳税 " 陷阱 " —— 开发商代收契税



二、免费午餐型陷阱

陷阱二十三：买顶层赠天台，谁是正主 / 90

知识链接：公摊面积 / 住宅配套设施

陷阱二十四：购房赠车库，缩水的承诺 / 94

知识链接：附义务的赠与

陷阱二十五 购房办户口，遥遥无期的企盼 / 97

陷阱二十六：开发商“赠”物业费——无效“支票” / 99

知识链接：物业管理及物业管理费 / 物业管理中的法律关系 / 物业管理七项基本制度

陷阱二十七：公证处越俎代庖，公证书法律无效 / 105

知识链接：公证、律师见证、监证

陷阱二十八：免费坐班车，好景不长在 / 108

知识链接：物业管理有哪些项目和费用

陷阱二十九：违规操作，非法项目变合法 / 111

知识链接：什么是违法建筑 / 哪些属于违法建筑 / 哪些违法私房不予确认产权

陷阱三十：贪便宜失原则，小利之后必有大亏 / 114

知识链接：二级市场转让包括哪些税费内容 / 办理房地产按揭需缴纳哪些费用 / 关于房屋转让过户的规定

陷阱三十一：二手房私下交易，人去房不在 / 118

知识链接：中介购房时，应交付多少中介费 / 在中介购房时，中介机构应当明示哪些内容？

陷阱三十二：缓兵之计：承诺小区建学校 / 121

陷阱三十三：因小利瞒房价，有苦难言 / 123

知识链接：购房者应缴纳的税费

陷阱三十四：阳台面积悄悄长 / 126

知识链接：阳台面积的计算 / 封闭阳台的利弊

陷阱三十五：升值宣传，原来另有算盘 / 129

知识链接：房产升值的重要因素

三、云山雾罩型陷阱

陷阱三十六：近路不近，距离纸上量 / 134

知识链接：房地产广告陷阱及防范 / 受到虚假广告侵害后，如何处理

陷阱三十七：楼书上世外桃源，现实中狼藉一片 / 140

知识链接：售楼书

陷阱三十八：实力某某商，骗你没商量 / 143

知识链接：开发商、投资商、承建商、销售代理商在房产开发中的作用



陷阱三十九：二手房装修，水分多多 / 146

知识链接：二手房装修评估机构、方法

陷阱四十：逾期交房，合同中埋伏笔 / 149

知识链接：如何判定开发商逾期交房/逾期交房购房者如何获赔偿 / 业主委员会

陷阱四十一：产权不明，后患无穷 / 153

知识链接：房产的分类 / 房屋产权的查询

陷阱四十二：“内部认购”，交钱容易入住难 / 157

陷阱四十三：新房入住已两年，签约承诺未兑现 / 159

知识链接：小高层住宅

陷阱四十四：房价低标，“起”字做文章 / 162

知识链接：购房四大法宝

陷阱四十五：夸大宣传，美好承诺不见了 / 165

四、夹带走私型陷阱

陷阱四十六：偷换概念，“不可抗力”设陷阱 / 168

知识链接：开发商常用的“不可抗力”借口

陷阱四十七：合同陷阱又一着——“明天涨价” / 171

知识链接：是否使用自制合同文本的开发商都是非法销



售 / 退房的条件有哪些 / 花园式住宅

陷阱四十八：合同以旧换新，条款单方变更 / 175

知识链接：如何确认变更后的合同是否有效

陷阱四十九：书面证据未保留，开发商反咬一口 / 179

知识链接：诉讼的证据及效力 / 经济适用房

陷阱五十：开发商耍无赖，合同复合同 / 183

知识链接：智能化住宅

陷阱五十一：条款留白，开发商钻空 / 185

知识链接：新《商品房买卖合同》如何填写

陷阱五十二：资质不全，自制合同打掩护 / 193

知识链接：规范的《购房买卖合同》文本中必须包括的项目 / 公寓式住宅

五、偷梁换柱型陷阱

陷阱五十三：一女嫁两夫，必有一人偷着哭 / 196

知识链接：如何判定开发商是否一房两卖 / 为什么会发生“一房两卖”现象 / 购买预售商品房后，发展商是否可以将开发项目转让 / 过户手续

陷阱五十四：公摊面积，猫腻多多 / 202

知识链接：出现面积纠纷时如何处理 / 关于成套房屋的建



筑面积和共有共用面积分摊的规定 / 商品房的使用率、房屋实用率

陷阱五十五：“订金”“定金”，一字千金 / 208

知识链接：定金、订金

陷阱五十六：委托购房权限不清，吃亏上当无处辩称 / 211

知识链接：业主委托他人进行房地产买卖是否需要办理委托公证书 / 业主会所

陷阱五十七：合同空白做手脚，还有条款在后头 / 214

知识链接：不平等条约的特征

陷阱五十八：摇身一变，精装变粗装 / 217

知识链接：房屋在交付时，与样板房不一致时该如何处理？ / 样板间

陷阱五十九：违约责任不明，室内设计开发商

想变就变 / 219

知识链接：建设部《商品房销售管理办法》关于单方变更设计方案的规定 / 怎样看住宅建筑的平面图和立面图？

陷阱六十：开发商违反合同，擅自变更房款 / 223

知识链接：转让预售房地产项目的，受让方享有什么权利和应承担什么义务 / 健康住宅

陷阱六十一：附加设施增多，低价位已是昨日黄花 / 226

知识链接：好户型的标准

**陷阱六十二：开发商故意隐瞒缺陷，
购房者遭受噪音之苦 / 229**

知识链接：错层式住宅与复式住宅

**陷阱六十三：开发商变更建筑设计，无条款约束，
消费者徒增烦恼 / 231**

知识链接：购买预售商品房后，发展商是否可以变更项目设计？

陷阱六十四：样板间设“圈套”，高度落差让人恼 / 233

知识链接：层高、净高

六、既成事实型陷阱

陷阱六十五：人已入住，质量出错 / 238

知识链接：在房屋交付时，发展商应向买受人提交哪些文件 / 房屋未经验收或验收不合格就交付使用的，开发商应承担什么责任 / 房屋交付后，有哪些质量保修的规定 / 如何正确选择空气检测机构

陷阱六十六：混水摸鱼，“趁黑推你入洞房” / 241

知识链接：房屋交付后，购房者对质量有疑问，如何处理？ / 购房人申请做房屋安全鉴定，需多少费用，费用由谁出

**陷阱六十七：新房闹“鬼”骇人听闻，
原是开发商偷工减料 / 244**

知识链接：室内装修易产生的有害物质种类及危害 / 室内装修中有害物质的主要来源 / 室内装修中有害气体的持续释放时间 / 室内



空气质量主要有害气体的国家标准/限制室内装修材料有害物质含量的10项国家标准 / 如何减少室内装修引发的环境污染 / 已通过 ISO9000 和 ISO14001 认证的企业生产的材料一定是环保材料吗?

陷阱六十八：房屋质量不佳，问题根源难辨 / 250

知识链接：房屋常见的质量问题

陷阱六十九：保险手续未变更，房屋损坏无处赔 / 253

知识链接：房地产保险 / 房地产保险中，保险的当事人有哪些 / 房地产保险产品有哪些 / 房地产保险纠纷的两种常见情形

陷阱七十：投机拆迁房，获利未成反赔钱 / 259

知识链接：私房 / 私房买卖程序

陷阱七十一：名为误差，实为搭售 / 262

知识链接：暂测面积与实测面积的差异应如何处理? / 轻松选购底层住宅

陷阱七十二：质量不合格，新房即危房 / 266

知识链接：验收房屋的程序

陷阱七十三：房屋无质量合格证，住户难取得产权证 / 270

知识链接：避免房屋质量困扰，购房时把好“三关”

陷阱七十四：地价将上涨，完工不交房 / 274

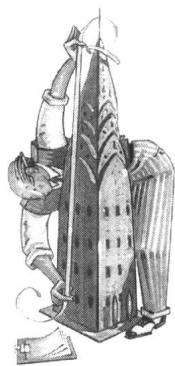
知识链接：开发商逾期交房，违约责任如何定?

求助有门——房产争议的解决

1. 房屋纠纷中可能涉及的部门或单位有哪些 / 278
2. 主要发证部门有哪些 / 278
3. 我国有哪些与房地产买卖有关的法律法规 / 278
4. 购房交易纠纷由哪些部门处理 / 279
5. 房地产纠纷有哪些解决方式 / 279
6. 解决购房纠纷应选择行政诉讼还是民事诉讼 / 280
7. 何谓民事官司及常见的民事官司 / 281
8. 房屋纠纷中, 选择仲裁还是诉讼 / 282
9. 可以申请仲裁的房地产纠纷和不可以申请仲裁的房地产纠纷 / 283
10. 房地产的官司应向哪个法院起诉 / 284
11. 房地产纠纷的诉讼时效 / 285
12. 何种房地产纠纷可直接向法院起诉 / 286
13. 商品房投诉涉及的主要问题 / 287
14. 律师见证与公证机关的公证有何区别 / 288

附录

- 附录一 中华人民共和国城市房地产管理法 / 290
- 附录二 商品房买卖合同示范文本 / 300
- 附录三 商品房销售管理办法 / 313
- 附录四 城市私有房屋管理条例 / 323
- 附录五 中华人民共和国土地管理法 / 327
- 附录六 城市房产交易价格管理暂行办法 / 339



一、观念误区型陷阱

GUANNIAN WUQUXING XIANJING