

DE
大地文化
DIDIAN CULTURE

刘昌兵、陈龙海 编著

业主维权第一书

业主维权手册

购房置业·物业管理·拆迁维权 **300** 问

海天出版社

业主维权第一书

刘昌兵 陈龙海 编著

业主维权手册

购房置业·物业管理·拆迁维权 300 问

海天出版社
中国·深圳

图书在版编目(CIP)数据

业主维权手册:购房、物业管理、房屋拆迁 300 问/
刘昌兵,陈龙海著. —深圳:海天出版社,2004.3

ISBN 7 - 80697 - 135 - 1

I. 业... II. ①刘...②陈... III. 房地产业—法规
—中国—问答 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 008875 号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518033)

<http://www.htph.com.cn>

责任编辑:张 曼 封面设计:王国宝

责任技编:王 颖

海天电子书开发公司排版制作 电话:(0755)83460274

深圳市宣发印刷厂印刷 海天出版社经销

2004 年 3 月第 1 版 2004 年 3 月第 1 次印刷

开本:787×1092 1/18 印张:

字数:300 千 印数:1—6000 册

定价:28.00 元

海天版图书版权所有,侵权必究。

海天版图书凡有印装质量问题,请随时向承印厂调换。

前 言

在以居民（业主）自有产权为主体的当今我国物权格局下，必然产生居民（业主）迫切对自有物业的强烈维权要求，随着城市改造及城市化进程的加速推进，拆迁问题也日益突出。然而，在新闻媒介及社会舆论的诱导下，人们一提到业主维权，总是认为业主就是要在物业管理活动中维权。其实，作为业主要想真正的维权，还需重点把握购房前、中、后不同阶段的维权，包括房屋拆迁中的维权问题。

本书关注的业主维权，是一个全方位的泛业主维权概念，包含业主维权的各个阶段，即购房维权部分的潜在业主阶段（有购房想法和有购房计划的）、准业主阶段（已签预购合同的）、业主阶段（已签购房合同，交纳购房款或首期款正式成交的）；地产、物管混合维权部分的业主入伙（装修）和入住保修期阶段，最后就是业主进入以物业管理为主的社区日常家居维权阶段。同时，本书还重点关注了已成为当今社会焦点问题的城市房屋拆迁问题。

从业主被侵权的事实、性质、后果来看，地产开发商及城市拆迁中对业主的侵权甚于物业管理企业。对于业主来讲，业主拥有的物业或购买的物业往往是几代相传的家业，或本人倾数年数十年甚至一辈子的血汗钱购得，其被侵权所产生的后果是非常严重与深远的。如物业产权、房屋质量、规划变

更、配套不齐等开发商的大量遗留问题，严重的将使业主的数万数十万数百万甚而更多的血汗钱被侵蚀。而入住后进入日常家居即物业管理阶段时，虽然说针对物业管理的维权涉及到业主社区生活质量的高低，但其被侵权的后果要轻得多，业主在必要时还可以通过另聘物业管理企业，乃至采取业主自治等方式来维护自身的合法权益。

本书的维权所及内容涵盖了业主购房前、中、后各个时期，包括后购房维权时期（地产、物管混合维权时期），以及纯物业管理时期，即业主物业过保修期后的以物业管理为主的社区日常家居时期，特别是还涵盖了城市拆迁维权中的各种问题。

本书以业主维权为宗旨，通过对地产开发、房产销售、物业管理、房屋拆迁相关的数十部法律法规进行忠实准确地解析问答、案例剖析，为业主解答在购房前、中、后各个时期的疑难问题。本书还为业主提供了有关业主维权的数十部法律法规，名副其实地成为业主全方位维权的宝典。



目 录

第一部分 业主维权常识问答

第一章 业主购房维权常识	4
一、购房基本常识	4
001 问：设立房地产开发企业须具备哪些条件？	4
002 问：在中华人民共和国境内的商品房的销售及管理是否都 受《商品房销售管理办法》（以下简称办法）的约束？	5
003 问：发展商应当提供哪些文件以供买方查阅、复印或摘抄？ ...	5
004 问：在发展商处购房时，发展商应当明示哪些事项？	5
005 问：发展商销售商品房有哪些方式？	6
006 问：发展商不得采取哪些方式销售商品房？	6
007 问：销售代理委托书包含哪些内容？	6
008 问：房地产中介服务机构可以代理销售不符合销售条件的 商品房吗？	6
009 问：什么是商品房现售？什么是商品房预售？	6
010 问：商品房现售应当符合哪些条件？	7
011 问：对已预售的商品房，发展商是否可以设定他项权？	8
012 问：《建设工程规划许可证》包括哪些内容？	8
013 问：建设工程竣工后，是否须取得《规划验收许可证》？	9
014 问：开发商业应当向买受人提供《住宅质量保证书》吗？	9

- 015 问：购买预售商品房后，发展商是否可以变更项目设计？ ... 9
- 016 问：签约前的楼盘选择应注意哪些问题？ 10
- 017 问：哪些政府部门主管商品房的销售管理工作？ 10
- 018 问：买房时要注意周边空间会带来哪些潜在风险？ 10

二、售楼广告常识 11

- 019 问：房地产销售广告应当包括哪些内容？ 11
- 020 问：在房地产广告中，不得包含哪些内容？ 12
- 021 问：对售楼广告及资料内容有哪些具体规定？ 12
- 022 问：什么情况下，开发商不得刊登房地产广告？ 13
- 023 问：刊登房地产广告对广告所表示的价格有什么规定？ 13
- 024 问：业主可以将销售广告和宣传资料视为合同内容吗？ 13
- 025 问：对房地产广告中所承诺的内容，购房人是否有权要求
在购房合同中约定？ 13
- 026 问：房地产开发企业可以进行虚假广告宣传吗？ 14
- 027 问：开发商发布房地产广告时，应向广告经营与发布单位
提交哪些材料？ 14
- 028 问：对未取得《商品房预售许可证》而刊登房地产广告的，
开发商应承担什么责任？ 14
- 029 问：发展商发布虚假房地产广告时，应承担什么责任？ 14
- 030 问：对广告中的各种排名、奖励等内容有哪些规定？ 15

三、购房合同常识 15

- 031 问：房地产预售合同主要包括哪些内容？ 15
- 032 问：商品房预售合同还应当附有哪些内容？ 16
- 033 问：什么情况下可签订预售合同？ 16
- 034 问：售楼广告、售楼书、样板房等所列示的内容是否应当
在合同中约定？ 16
- 035 问：要重点注意购房合同中容易出现哪些不对等条款？ 16
- 036 问：签署期房购买协议有哪些注意事项？ 17
- 037 问：签订购房合同时应该注意哪几个问题？ 18
- 038 问：签订购房合同后应注意哪些问题？ 20

039 问：签约后应尽快办理哪些事项？	20
040 问：商品房预售合同登记备案费应由谁承担？	21
041 问：按揭贷款未成的合同如何处理？	21
042 问：哪些购房合同签了房还能退？	22
043 问：在什么情况下，房地产买卖合同无效？	23
044 问：在什么情况下，可以变更或解除房地产买卖合同？	23
045 问：在签订正式房地产买卖合同后，购房者退房应当承担 什么责任？	23
046 问：房屋买卖合同未办理过户手续是否有效？	24
047 问：在签订正式房地产买卖合同后，发展商由于某种原因 未能将房地产售予购房者，应当承担什么责任？	24
048 问：房地产转移登记后是否就算房地产买卖合同终止？	25
049 问：购房合同解除，按揭房如何退？	25
050 问：当发生合同纠纷时，如何处理？	26
051 问：怎样准确有效地利用仲裁或诉讼方式解决合同纠纷？	26
四、付款与按揭常识	28
052 问：房地产市场有哪几种通用的付款方式？	28
053 问：购房约定付款条件时要注意哪些方面？	29
054 问：购房预定款性质的费用可以退还吗？	29
055 问：办理房地产按揭需缴纳哪些费用？	30
056 问：二级市场转让包括哪些税费内容？	30
057 问：受让人不能按时付款时，应当承担什么责任？	30
058 问：贷款买房月供付不起可能出现哪些情况？	30
059 问：开发商扣定金合理吗？	32
060 问：办理预购商品房贷款抵押登记后，房产证归谁保管？ ..	32
五、收楼常识	33
061 问：办理入住手续时应注意哪些问题？	33
062 问：商品房保修期规定不一样时如何计算？	34
063 问：预售商品房被房产商抵押怎么办？	35
064 问：房产购置中容易出现哪些陷阱？	36

- 065 问：发展商延期交房监管银行是否承担连带责任？ 38
- 066 问：发展商不能于交房日备案是否构成延期交房？ 38
- 067 问：在什么条件下购房者可以退房？ 39
- 068 问：开发企业变更规划、设计时买房人有权退房吗？ 40
- 069 问：开发商延期交房业主可以请求解除合同吗？ 41
- 070 问：房地产开发企业可以延期交房吗？ 41
- 071 问：样板房的质量、设备及装修与实际交付的商品房应当一致吗？ 41
- 072 问：开发企业应当承担所售商品房质量保修责任吗？ 42
- 073 问：商品房交付使用后出现质量不合格的可以退房及赔偿吗？ 42
- 074 问：在什么情况下业主可以得到已付购房款一倍的赔偿？ 42
- 075 问：一幢楼为什么会存在多个公共面积分摊系数？ 43
- 076 问：同一套商品房可以多次重复销售吗？ 43
- 077 问：商品房怎样计价？ 43
- 078 问：商品房的计价方式是否可以自由选择？ 44
- 079 问：商品房建筑面积如何计算？ 44
- 080 问：何谓“预售面积”和“竣工面积”？它们有何区别？ 44
- 081 问：有些房地产的竣工面积与预售面积不一致，其原因主要有哪些？ 44
- 082 问：业主如对已购房地产的面积有疑问时，该如何处理？ .. 45
- 083 问：复查房产的竣工面积与实际面积时应注意什么？ 45
- 084 问：业主如何知道已取得的建筑面积是属于预售面积还是竣工面积？ 45
- 085 问：怎样计算和处理房屋面积误差？ 45
- 086 问：超过误差范围的面积怎样计算？ 46
- 087 问：什么是房屋的建筑面积？ 47
- 088 问：成套房屋的套内建筑面积由哪些部分组成？ 47
- 089 问：什么是套内房屋使用面积？ 47
- 090 问：什么是套内墙体面积？ 48
- 091 问：什么是套内阳台建筑面积？ 48

5

- 117 问：什么情况下登记机关可以决定撤销全部或部分核准
登记事项？ 55
- 118 问：什么叫“确权”？ 55
- 119 问：《房地产证》主要记载哪些内容？ 55
- 120 问：购置房屋产权证上是否可以小孩的名字？ 55
- 121 问：未成年人是否可以作为权利人办理《房地产证》？ 56
- 122 问：什么叫房地产初始登记？ 56
- 123 问：哪些情况应申请初始登记？ 56
- 124 问：如何查证《房地产证》的真实性？ 57
- 125 问：查阅产权档案有什么规定？ 57
- 126 问：什么情形属于房地产变更登记？ 57
- 127 问：申请变更登记应提交什么文件，办理变更登记时需缴
纳什么费用？ 57
- 128 问：哪些情况下需办理二级市场房地产转移登记？ 57
- 129 问：购买二级市场商品房后，何时可以申请办理《房地产证》
..... 58
- 130 问：如何办理二级市场转移登记手续？ 58
- 131 问：拆迁补偿房如何办理《房地产证》？能否转让？ 58
- 132 问：集资房、合作建房如何办理《房地产证》？ 58
- 133 问：安居房分为哪几种？ 59
- 134 问：具备什么条件，才可以申请安居房的全部产权？ 59
- 135 问：未满足以上条件的，如何申请？ 59
- 136 问：公房上市需要哪些手续？ 59
- 137 问：办理安居房换证或换证与转移登记同时进行产权登记
的，需要提交哪些材料？ 59
- 138 问：办理安居房换证或换证转移登记同时进行产权登记的，
需要缴纳哪些费用？ 60
- 139 问：房地产开发企业应当怎样帮助房屋买受人办理所有权
登记？ 60
- 140 问：开发商在什么情况下承担未办产权证的违约责任？ 60
- 141 问：开发商未办产权证多长时间业主可以请求解除合同和

赔偿损失?	61
七、产权转移与抵押	62
142 问: 房地产转让时, 同时转让的有哪些权益?	62
143 问: 什么情况属于三级市场转移登记?	62
144 问: 三级市场转移登记需提交什么资料?	62
145 问: 拍卖的房地产过户需提交哪些资料?	62
146 问: 如何办理房地产交换? 需缴纳哪些费用?	63
147 问: 什么叫房地产赠与? 如何办理过户手续?	63
148 问: 如何办理继承的房地产登记? 需缴纳哪些费用?	63
149 问: 什么叫房地产抵押?	63
150 问: 办理房地产抵押登记需提供哪些资料?	63
151 问: 申请楼花按揭登记需提交什么资料?	64
152 问: 办理房地产抵押登记需缴纳哪些费用?	64
153 问: 抵押登记是否要先缴纳土地使用费?	64
154 问: 三级市场的房地产转让按揭, 应如何办理抵押登记? ..	64
155 问: 已办理楼花按揭登记的房地产能不能办理《房地产证》?	64
156 问: 哪些房地产不能办理抵押登记?	65
157 问: 第三者担保的抵押登记应如何办理?	65
158 问: 土地来源属行政划拨或减免地价款的房地产能否办理 抵押登记?	65
159 问: 注销房地产抵押登记应提交什么资料?	65
160 问: 双方共同购买已办理按揭登记的房地产, 一方因故退 出或转让, 该如何办理登记手续?	66
161 问: 地下室、停车场及车位可否销售、抵押?	66
162 问: 已办理房地产抵押登记后, 原合同内容变更的, 如何 办理登记?	66
163 问: 什么叫分割房地产?	67
164 问: 如何办理分割房地产的《房地产证》? 需要缴纳哪些费 用?	67
165 问: 商业用途的房地产权合起来重新划分, 该如何办理	



手续? 67

166 问: 被司法部门依法查封的房地产能否转让? 查封期满六
个月是否自动解封? 67

第二章 物业管理维权常识 68

一、业主的权利与义务 68

167 问: 什么是物业管理? 68

168 问: 谁是真正的业主? 69

169 问: 业主是否有选择或者不选择物业管理企业的权利? 69

170 问: 业主在物业管理活动中应当履行哪些主要义务? 69

171 问: 业主应当遵守建设单位在销售物业之前制订的临时公
约吗? 70

172 问: 业主承担小区内水电等公用管线和设施设备的维修、
养护吗? 70

173 问: 小区专项维修资金属业主所有还是物业管理企业所有? 70

174 问: 小区专项维修资金可以挪作它用吗? 71

175 问: 业主可以以各种理由拒交物业服务费吗? 71

176 问: 业主可以约定由承租人交纳物业服务费吗? 71

177 问: 业主应负物业出租后的费用交纳责任吗? 72

178 问: 租户违反条例与业主公约业主要承担责任吗? 72

179 问: 业主可以通过怎样的途径来维护自己的合法权益? 72

二、业主委员会的权利与义务 72

180 问: 什么是业主委员会? 72

181 问: 业主委员会有什么法律地位? 73

182 问: 业主委员会的职责和义务是什么? 73

183 问: 业主管理委员会委员有哪些权利与义务? 74

184 问: 业主委员会成员由哪些人组成? 74

185 问: 业主委员会是怎样产生的, 它和业主大会间是什么关系?
..... 74

186 问: 业主委员会应如何成立? 75

187 问：担任业主委员会委员必须具备哪些条件？	75
188 问：业主大会、业主委员会和居民委员会之间有何关系？ ..	75
189 问：一个物业管理区域成立几个业主委员会（含分期开发 的社区或楼盘）？	76
190 问：业主可以自行成立业主委员会可以吗？	76
191 问：什么情形下可以不成立业主委员会？	76
192 问：什么是业主大会	76
193 问：业主大会成立的条件及时间？	76
194 问：业主大会主要履行哪些职责？	77
195 问：如何成立业主大会，什么情况下可不成立业主大会？ ..	77
196 问：业主大会可以采用什么形式召开？如何作出决定？	78
197 问：业主大会需有多少业主参加才能召开？	78
198 问：业主大会可以临时召开吗？	78
199 问：业主在业主大会上的投票权如何计算？	78
200 问：业主大会应当主要履行哪些职责？	79
201 问：业主大会、业主委员会可作与物业管理无关的决定吗？	79
202 问：解聘物业管理企业须多少业主同意？	79
三、业主与开发商、物业管理的关系	80
203 问：建设单位在前期物业管理活动中承担什么责任？	79
204 问：业主入伙后建设单位还需承担物业的保修责任吗？	80
205 问：建设单位可以不解决物业管理用房吗？	80
206 问：业主委员会及物业管理企业的管理用房由业主自己负 责解决吗？	81
207 问：建设单位可以拥有物业的共用部位及共用设施设备的 所有权吗？	81
208 问：开发商未经同意在楼顶架设广告牌怎么办？	81
209 问：开发商承诺的物管费用交房后翻倍合理吗？	81
210 问：业主与物业管理企业之间是什么关系？	82
211 问：建设单位必须通过招投标方式选聘物管企业吗？	82
212 问：建设单位可以直接将物业交由自己下属的物管企业进 行物业管理吗？	83



- 213 问：怎样签订物业服务合同，其包括哪些主要内容？ 83
- 214 问：物业服务合同主要包括哪些内容？ 83
- 215 问：前期物业服务合同期限对业主委员会与物业管理企业
签订物业服务合同有影响吗？ 83
- 216 问：未取得资质证书的可以从事物业管理吗？ 84
- 217 问：物业管理企业在承接物业时，应当与建设单位做好哪
些主要移交工作？ 84
- 四、物业管理公司的权利与义务 85
- 218 问：物管企业未履行物业服务合同约定时应负什么责任？ ... 85
- 219 问：业主委员会应当向物业管理企业移交哪些资料？ 85
- 220 问：建设单位不交纳空置房物业服务费是侵害了全体业主
的利益吗？ 85
- 221 问：物业管理企业提供物业服务合同约定以外的服务项目
时价格需要得到业主的认可吗？ 85
- 222 问：物业管理企业可以向业主收取水电费吗？ 86
- 223 问：物管企业应当及时制止小区内违反法规的行为吗？ 86
- 224 问：小区发生治安案件物业管理企业负有责任吗？ 86
- 225 问：物业公司是否有权以业主拒签《物业公约》为由扣押
房屋钥匙？ 87
- 226 问：物业公司是否有权收取装修管理费？ 88
- 227 问：物管企业有权以业主不交物业管理费为由而停水电吗？ 89
- 228 问：物业管理公司有权罚款吗？ 90
- 229 问：小区保安人员可以查验业主及其亲友的身份证吗？ 91
- 230 问：物管企业有权改变小区公共建筑和共用设施用途吗？ 92
- 231 问：小区里改变公共建筑和共用设施的用途时由谁去政府
部门办理手续？ 92
- 232 问：物管公司有权随便占用、挖掘小区的道路和场地吗？ .. 93
- 233 问：物业管理公司可以一次预收多年的物业管理费吗？ 93
- 234 问：对于物业服务收费标准业主可以与物业管理企业讨
价还价吗？ 94
- 235 问：什么是公共维修基金？ 94

236 问：小区绿化面积的标准是多少？	94
237 问：小区设施引发伤害物业公司要负何责？	94
238 问：公共区域的水电费如何摊销？	95
239 问：公共区域的照明费如何分摊？	96
240 问：物业管理公司与业主的维修责任如何划分？	96
241 问：开车进小区收进门费用合理吗？	96
242 问：物业管理公司出租业主共有的房屋，业主该怎么办？ ..	97
243 问：物管企业使用的管理用房的所有权属于业主吗？	97
244 问：物管企业可以将服务业务分包给社会上的专业公司吗？	97
245 问：物业管理企业可以将服务业务一并委托给他人吗？	97
246 问：住宅楼上架设广告牌，居民是否应该受益？	98
五、最新条例问答	99
247 问：在中华人民共和国境内的物业是否都受全国《物业管理 条例》（以下简称条例）的约束？	99
248 问：《条例》对前期物业服务合同作了哪些要求？	99
249 问：物业管理用房归谁所有，如何使用？	100
250 问：物业管理企业能否把取得的物业管理服务再转移给其 他的物业管理企业？	100
251 问：物业服务费用如何确定？	100
252 问：物业服务费用由谁交纳？	101
253 问：不交纳物业管理费用的承担什么法律责任？	101
254 问：《条例》对水、电、气、热等费用的代收作了哪些规 定？	101
255 问：物业管理区域内发生安全事故，物业管理企业应当承 担什么责任？	101
256 问：对物业管理企业保安人员有什么要求？	102
257 问：《条例》对物业的使用与维护作了哪些规定？	102
258 问：哪些物业的业主应当交纳住房维修资金？	102
259 问：住房专项维修资金归谁所有，什么用途？	102
260 问：为何要对业主大会会议的召开作出比较严格的规定？ ..	103
261 问：业主大会、业主委员会作出的决定是否只能与物业	



管理有关?	104
262 问: 如何正确理解业主大会与居委会的关系?	104
263 问: 如何理解房地产行政主管部门的备案权?	105
 第三章 房屋拆迁维权常识	106
264 问: 房屋拆迁由哪些部门进行管理?	106
265 问: 办理《房屋拆迁许可证》有哪些程序?	107
266 问: 房屋拆迁范围确定后, 有关户口、房产处置等手续如何办理?	108
267 问: 房屋拆迁补偿中户口因素会影响安置面积吗?	109
268 问: 房屋拆迁中如何计算面积?	109
269 问: 拆迁的房屋的价值由什么机构评估, 主要程序有哪些?	110
270 问: 被拆迁人对房屋评估结果如有异议, 法律程序怎么走? ..	111
271 问: 动迁居民对评估报告有疑问怎么办?	111
272 问: 居民要求鉴定是否必须征得动迁单位同意?	112
273 问: 隐瞒房屋拆迁的事实的行为是否有效?	112

第二部分 业主维权案例分析

第四章 房地产维权案例分析	116
1. 居民状告规划委侵权, 工程规划许可证被撤	116
2. 买房不给看资料, 业主怒告开发商	117
3. 要求开发商提供图纸, 业主知情权获得法院支持	118
4. 开发商条款不规范, 业主起诉法院获支持	119
5. 售房广告不实被判降价赔偿	121
6. 购房订金不等于购房定金, 购房者投诉消协退回万元	124
7. 盲目买房草签合同, 被人侵占上诉被驳	124