



YIFA WEIQUAN XINSHIDIAN CONGSHU

依法维权新视点

购房陷阱

GOUFANG XIANJING

XINSHIDIAN

主编 卢大振 孙建新

范修初 王星明 著



济 南 出 版 社
JINANCHUBANSHE



依法维权新视点丛书

购房陷阱

GOUFANGXIANJING

卢大振 孙建新主编

范修初 王星明著

济 南 出 版 社

JINANCHUBANSHE

图书在版编目(CIP)数据

购房陷阱/范修初,王星明著. —济南:济南出版社,
2004. 1
(依法维权新视点)
ISBN 7-80629-977-7

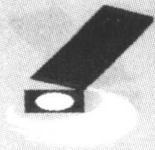
I. 购... II. ①范... ②王... III. 住宅—商品交易—
法规—基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 096254 号

责任编辑 朱孔宝
书籍装帧 杜 宁 修艺源

出 版 济南出版社
地 址 济南市经七路 251 号 邮编 250001
网 址 www.jnpub.com
印 刷 日照报业印刷有限公司
发 行 济南出版社发行部(电话:0531-6922073)
版 次 2004 年 2 月第 1 版
印 次 2004 年 2 月第 1 次印刷
开 本 880×1230 1/24
印 张 9
字 数 154 千
印 数 1—4000 册
定 价 15.00 元

(如有印装质量问题,请与承印厂联系调换)



序 言

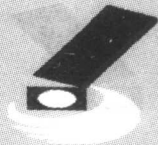
XUYAN

俗话说：安家立业。相信每个在外打拼的人都希望拥有一套属于自己的豪宅。希望推窗见海，蓝风扑面，把酒临风，绿意满眼；希望有“会当凌绝顶，一览众山小”的气势；希望有远避滚滚烟尘的宁静，不离十丈红尘的温暖。

可这个家却不是那么好安的。古人有诗云：“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”现今开发商是不会再有古人那般宽广、无私的胸怀，送房子是不可能的了，只要卖房时不骗人就不错了。

买房可能会倾尽一生所有，所以不得不慎之又慎。然而“魔高一尺，道高一丈”。总有一些房产商想尽办法在房屋买卖中做些手脚。房屋纠纷更使购房者“谈虎色变”。所以应善于识破这些伎俩，牢牢掌握法律武器，勇敢地维护自己的权益。

买房子时会与房产商纠缠，住进房子后又会与物业公司打交道。近年房地产市场上演了诸多闹剧：砸展会、打业主、上法庭；业主与开发商、物业管理公司的纠纷迭起；媒介“谴责”、“声讨”开发商和物业管理公司的正义之声更是不绝于耳。据北京市消费者协会的统计数字表明，有关物业管理方面的投诉仅低于房屋质量的投诉，甚至有媒体断言，今后几年将会是物业管理纠纷的高发期、



依 法 维 权 新 视 点

购房陷阱

GOUFANGXIANJING

物业管理投诉的高峰期。

那么,房子还买不买、住不住?怎么买、如何住?该书将结合具体实例揭开房屋买卖与物业管理中的种种陷阱,介绍科学实用的相关知识和技巧,帮助消费者充分认识到法律武器的巨大威力,时刻坚持依据法律维护自己的合法权益。



目 录

MU LU

序言 / 1

[第一章] 购房七部曲 / 1

购买房产是一项金额巨大的投资,在作出决策前,必须详细调查欲购房屋的情况,了解购房所涉及的法律问题和购房所应办理的各种手续。

[第二章] 如何解决房地产纠纷 / 7

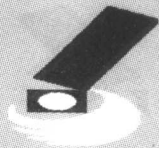
近年来,随着买房族的扩大,有关购房的纠纷也高居不下。这说明消费者的维权意识越来越强。然而我国有关购房的法律法规还不是很健全,在这种情况下,消费者只有充分利用现有的法律武器来保护自己。

[第三章] 广告逗你玩 / 22

远离市区称“辐射”,标价实则是起价,蓝图规划遥遥无期……虽然知道房产广告“水分”足,但大部分购房者买房前所获取的第一手资料还是铺天盖地的广告。那么,购房者怎么才能辨清是不是“广告惹的祸”呢?

[第四章] “泼”出去的定金 / 37

定金犹如一颗定心丸,买方不用担心煮熟的鸭子会飞,卖方不用担心到嘴边的肥肉吃不到。然而世事不尽如人意,一旦发生



购房陷阱

GOUFANGXIANJING

什么意外情况,买方对“鸭子”不满意,那么定金是否就像泼出去的水收不回呢?

[第五章] 一纸万金/48

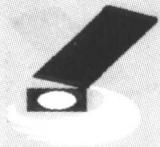
买房在目前对大多数人来说仍是一笔不小的投资。那区区数十页的房屋买卖合同更凝聚了买方半生的心血,可以说是一纸万金。目前有一些不法的房地产开发商在合同上做手脚或合同不规范,一旦发生争议,买方就欲哭无泪了,因此对于合同可千万马虎不得。

[第六章] 补充协议不能少/70

购房者在签订商品房买卖合同时,除要审查所购房屋的合法性即查看“五证”和使用国家规定的正式合同契约文本外,都希望与开发商能够签订一个补充协议。但有时开发商会因为房屋好卖而拒签,有时又会主动提供一份补充协议出来让购房者签订,这时你一定要小心。

[第七章] 寸土必争/83

面积问题是购房纠纷中较常见的,特别是现今楼市房价近似于天价,倘若是在寸土寸金的黄金地段,那连小数点后一位都马虎不得。许多开发商也往往在面积条款上动手脚,甚至有些开发商明目张胆地将房屋面积缩水,所以作为消费者不得不对面积问题加以重视。



目 录

MU LU

〔第八章〕 交房要守时/97

不要以为合同签了,定金也交了,就万事大吉。只有当房子交到手中,才一切 OK。经常有购房者望穿秋水,也不见爱房的踪影。

〔第九章〕 验房要仔细/105

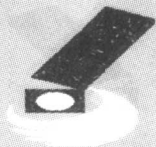
房子即使到手了,也不能掉以轻心。必须具有孙悟空那样的火眼金睛,才能发现房屋的问题。例如房屋质量是否合格、配套设施是否能正常使用等等,千万马虎不得,不然酿成的苦果只有自己吞了。

〔第十章〕 透视物业管理/119

物业管理量大、面广,涉及到物业管理主体之间的种种利益关系,加之物业管理属于新生事物,相应的法律、法规尚未健全,许多人对物业管理模式还比较陌生,观念有待于进一步转变,这样,物业管理纠纷的产生就在所难免了。

〔第十一章〕 白纸黑字,一诺千金/138

物业管理在实施与运作之中不断发生业主与物业公司间的纠纷,法院受理的物业诉讼也逐年增多,并出现一方当事人为数十人甚至数百人的集体诉讼。在近年来法院审理的物业管理方面的案例中,有大部分纠纷未签物管合同。所以,各位业主千万不要



购房陷阱

GOUFANGXIANJING

忘记签订物管合同,黑字落在白纸上,双方谁也别想赖账,就算要对簿公堂,也有个依据。

〔第十二章〕 物业收费/149

在实际生活中,人们在得到住房、成为业主后,要与物业管理公司签订《物业管理公约》,依照“谁消费、谁付费”的原则,明确各种交纳的费用;但目前物业管理本身存在“收费类型多、收费标准多”等不合理现象,加上业主对建立在物业管理概念基础上的一些法律法规的知识缺乏,物业管理专业人士在理解和使用上的差错,都导致了大量的物业管理纠纷,而由物业收费引发的矛盾尤为突出。

〔第十三章〕 有马无鞍/162

随着有车族的增多,居住小区车位问题越来越受购房人关注。那么,有关部门对小区停车位的配置有什么标准?小区停车位的收费标准又是怎样的?买了停车位,还用向物业公司交纳车位管理费吗?

〔第十四章〕 爱车被盗谁负责/169

车辆在物业管理公司经营的停车场丢失,物业管理公司应否承担赔偿责任?认定这种赔偿责任的依据属于一种什么性质的民事法律关系?业主应如何来防范和化解因将车停放在停车场而产生的风险?



目 录

MU LU

[第十五章] 恶狼入室找谁诉/181

业主们将小区交给物业公司打理，可以说是将身家性命押给了物业。一旦家中有“梁上君子”光顾，或是“恶狼入室”，那该让业主找谁说理去呢？虽说“天有不测风云，人有旦夕祸福”，可让“狼入室”的物业就一点责任也没有吗？

[第十六章] 大当家的/190

目前国家对物业管理问题正在逐渐加以规范，不断有新法律法规出台。业主也不是被动接受物业管理的，毕竟业主才是房屋所有人。依法成立的业主管理委员会就是名副其实的“大当家”。



第一章 购房七部曲

购买房产是一项金额巨大的投资，在作出决策前，必须详细调查欲购房屋的情况，了解购房所涉及的法律问题和购房所应办理的各种手续。

◆制定购房预算

购房者在购买自住房屋时，必须根据自身家庭的储蓄、可获得的各类贷款以及向亲友借款等因素，来估算自己的实际购买能力，最终确定所要购买的房屋类型、面积和价位。购房者在制定购房预算时可从以下几个方面入手：

- ◆估算家庭可动用资金。
- ◆考虑欲购房屋的面积。
- ◆调查有关物业管理的各项支出。
- ◆衡量家庭偿还贷款的能力。购房者一方面要考虑可能获得的住房公积金贷款和商业银行贷款，另一方面也需考虑家庭偿还贷款的能力。
- ◆确定购房时的税费支出，包括房产税、契税、印花税、土地使用税和一些行政事业性收费等。
- ◆准备必要的咨询服务费用。



◇收集购房信息

购房者可从以下几种渠道获得购房信息：

◆媒体广告，包括报刊杂志上的广告、广播电视广告和招贴广告等；

◆亲友介绍；

◆开发商或代理商邮寄、发送的宣传品；

◆售楼书；

◆现场广告牌；

◆现场展示样板房；

◆房地产交易展示会；

◆直接与房地产营销人员进行交流；

◆其他途径，包括向房地产交易所、咨询公司等处查询关于房地产交易的各种资料。

◇查询商品房的合法性

房地产商在销售商品房时应具备“五证”，即《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》、《建设工程施工许可证》和《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》。

◇进行实地调查

购房者根据所收集的购房信息，看中了某一处房屋后，一定要对欲购房屋进行实地调查，眼见为实。购房者在观看、考察房屋时，务必全面仔细。在查看房屋的内部时，要对房屋的建筑面积、使用面积的大小，房屋的建筑质量，装修标准、装修质量，房屋的



附属设备是否完备,房间的隔音效果如何,天花板、墙壁、地面、门窗是否有损坏,内部设计是否合理等方面进行仔细考察。对房屋外部进行检查时,要注意房屋的位置、朝向、外观造型、楼梯、电梯、走廊等情况。另外,还要对户外景观、周边环境、交通条件以及各种公共配套设施的设置等情况进行了解。在实地查看过程中,购房者无法调查的情况,或在某些方面存在疑问,还可以直接向现场的售楼人员询问,真正做到心中有数。要注意:

◆白天不看晚上看。了解入夜后房屋附近的噪音、照明、安全情况等。

◆晴天不看雨天看。看房最好在雨天看,因为这是了解房屋承受能力的最好时机。再好的伪装也敌不过几天下雨,漏雨、渗水此时可一览无余。

◆不看建材看格局。不要被漂亮的建材迷惑,房屋优势是否有效发挥,有赖于格局设计得是否周全。

◆不看地面看墙角。看墙角是否平整,有没有裂缝,有没有渗水,如果刚贴上的新墙纸就要留意,可能是用来掩盖水迹的。墙角承受上下左右的力量很重要。

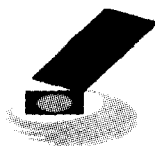
◆不看装潢看做工。尤其是每个接角、窗沿、墙角、天花板等做工是否细致。

◆不看窗帘看窗外。有的商品房给住房配好了漂亮的窗帘,这时住户要特别小心,因为这可能是在掩盖通风和采光上的缺陷。

◆不看电器看插座。有的开发商偷工减料,连电线和插座也不放过。购买住房前要仔细检查,否则将来会很麻烦。

◆不看电梯看楼梯,即安全梯。对于高层建筑来说,如发生火灾,安全梯是惟一逃生之路。

◆不看家具看空屋。有的商品房样板间摆上了家具,这时住户要意识到,家具往往是伪装,空屋才是真面目。



◆签订房屋买卖合同

买卖双方签订《商品房预售契约》后 30 日内,办理预售、预购登记手续,根据开发商的不同属性,需到市房地局或区、县房地局办理。买卖双方要携带全部预售契约到场,也可委托律师或他人代办。就买方而言应提交以下资料:①居民身份证原件及复印件。②户口簿及其复印件。若是委托他人办理的,还应当出示委托人的身份证及有效的委托书。

商品房预售登记后,购房人要求更名的,根据继承权的亲属关系,可在预售契约上更名,办理时应出具经公证的亲属关系证明。其他不具亲属关系的应按预售转让程序办理。

购房者在签订合同时,一定要坚持使用国家认定的商品房购销合同的规范文本,不要使用房地产商单方面制定的合同文本,以防在合同中出现欺诈行为。购房者签订的合同中的各项条款一定要准确、清晰,特别是有关房屋面积和购房者付款金额、付款方式等关键条款。

◆房屋入住

1. 入住条件

执行购房合同达到下列条件,卖方即可将房屋向买方交付使用:

- ◆新建房屋已建成,验收合格;物业管理单位已到位;水、电等基本设施齐备并可使用,如在北方冬季入住,还应保证供暖。
- ◆存量房屋原用户已搬走,房屋腾空;房屋设备已检查、清



点,可满足使用要求;原用户的房租与水、电等费用已结清。

◆购房者已付清全部款项,或已按合同规定支付了相应比例的款项。

◆双方没有有关房屋交付使用的争议,没有外因(如涉及租赁权、抵押权问题)限制房屋交付使用。

2. 房屋检查

购房者接到入住通知书后,要尽快对准许入住的房屋进行合同对照、现场勘察。主要工作有:

◆入住房屋是否是所购买的房屋的全部或部分,如与购房合同、附件及补充协议不符,要及时向有关单位反映,重新核对,作出说明。

◆房屋质量检查,如发现质量问题,要及时反映,维修以后方能入住。

◆装修、设备清点,按购房合同及有关协议的约定,物业管理单位应向购房者提供装修及设备清单,购房者按清单内容进行清点,检查其设备完好程度及使用状况,如有不符或缺损,须要求尽快维修、配齐。上述有些工作,要在领取钥匙后进行。

◆在进行以上检验,并且检验结果与合同的约定无差别后,就可以与开发商签订物业交付核验单或交屋单。对于核验单中无法确定的事项,应写上“暂不清楚”或“无法认定”等;若发现问题,应如实记录下来,并要求开发商在一定的期限内处理完,最后由双方签字、盖章。

在签订了核验单后,对房屋的修复结果或现状无异议,就可接收钥匙。接收钥匙后,物业交付就完成了,该房屋的权益和风险就转移到购房者(即业主)身上。因此,接收物业时,一定要谨慎,避免因轻率签署核验单或交屋单而使自己在以后的房屋纠纷中,无法充分争取自己应得的权益。



3. 办理物业管理手续

一般在接收钥匙时,或规定几日之内必须到物业管理公司办理委托物业管理事宜。这主要是由各物业之间不可分割性和物业使用中共同管理的必要性所决定的。必须办的物业管理手续有以下几项:

◆签署《管理公约》。管理公约的内容由开发商依据国家的法律、法规与政策要求而制定,并经市房屋土地管理部门批准。业主(购房者)对于管理公约的内容一般应接受,如果认为有的条款严重不公,可以保留意见。因为,该公约属临时性质,在以后的业主大会上可以进行修改。

◆交付物业管理费用等。

◆签署各项管理守则,如装修管理、卫生管理、停车管理、治安管理等。

◆办理房屋产权过户登记

购房手续的最后关是办理房屋产权过户登记,领取房屋及土地的产权证明,至此购房全过程结束。



第二章 如何解决房地产纠纷

近年来,随着买房族的扩大,有关购房的纠纷也高居不下。这说明消费者的维权意识越来越强。然而我国有关购房的法律法规还不是很健全,在这种情况下,消费者只有充分利用现有的法律武器来保护自己。

◆ 房地产纠纷解决的途径

房地产纠纷可以通过调解协商、仲裁、行政和诉讼等途径加以解决。

1. 房地产纠纷的调解协商解决

调解是指房地产纠纷的当事人、在不能相互协商解决纠纷时,根据一方当事人的申请,在房地产管理部门或街道居民委员会、村民委员会或其他组织或部门的主持下,通过说服教育,促使双方当事人根据有关房屋的法规和政策的规定,相互谅解,达成和解协议,使房屋纠纷及时得到解决的一种方式。协商是指房地产纠纷的当事人双方,在没有第三者参加的情况下,本着平等互利、互谅互让的精神,分清是非,明确责任,达成协议,使房屋纠纷得到妥善解决的方式。协商解决方式的优点在于简单易行,迅速稳妥,并且有利于双方当事人统一认识,增进了解,不伤感情。