

购房忠告

房地产律师

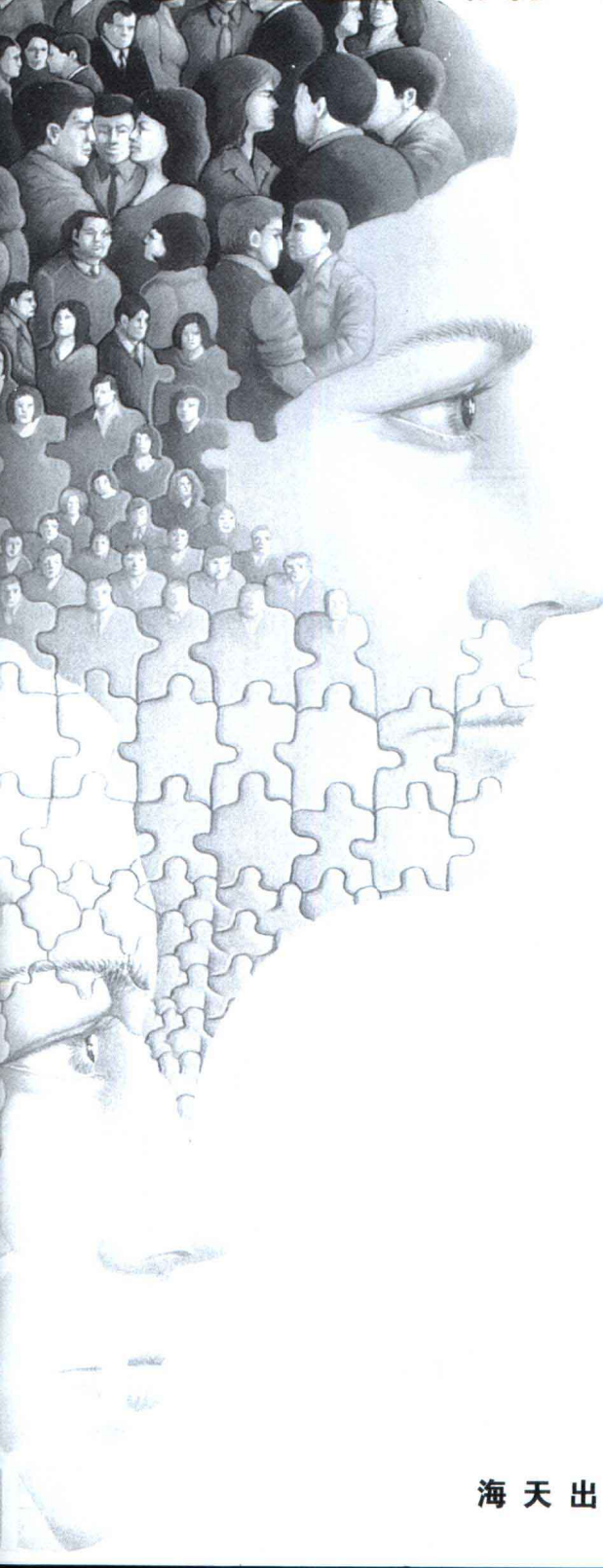
陈宽山 著

购房陷阱大曝光

选房 签约 收房 全程警示指引

购房合同范本 60 条 现查现用

海天出版社



购房忠告

房地产律师

陈宽山 著

海天出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产律师:购房忠告/陈宽山著. - 深圳:海天出版社,2003.1

ISBN 7-80654-870-X

I.房... II.陈... III.住宅-选购-基本知识-中国 IV.F229.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 094538 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:来小乔 封面设计:臻妙广告

责任技编:陈 炯

海天电子图书开发公司排版制作 电话:(0755)83460274

深圳市希望印务有限公司印刷 海天出版社经销

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月第 1 次印刷

开本:880mm×1230mm 1/32 印张:10.75

字数:268 千字 印数:1-6000 册

定价:23.00 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。

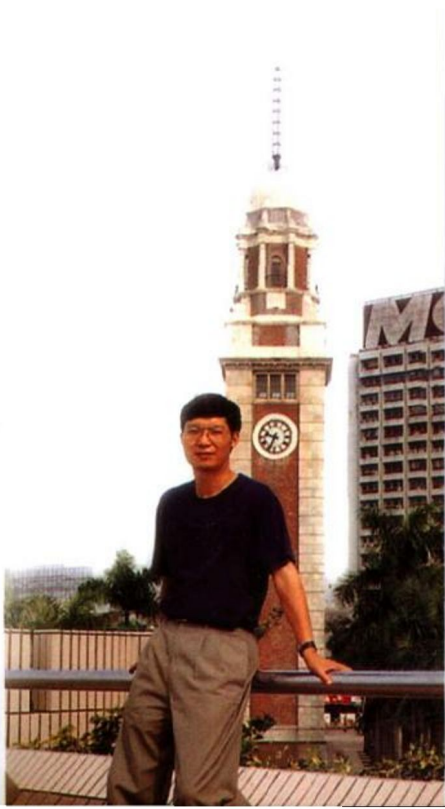
陈宽山 律师

Wisdom
..... 维世德律师事务所

法学硕士，资深房地产
律师。擅长建筑、房地产、
项目投资等非诉讼法律业
务及诉讼与仲裁案件。先后
担任数十家房地产公司、建
筑企业的项目法律顾问及
常年法律顾问，代理大量业
主购房诉讼及仲裁案件。著
有《企业清债指南》、《房地
产公司常用合同实务》等著
作及发表论文近 30 篇。

咨询电话：13823369586

E-mail: LAW315@21cn.com





前 言

房地产业是 21 世纪初头十年高速持续增长的产业，其中商品住宅房建设起了决定性的作用。2001 年我国个人购买商品住宅占整体商品房销售总量的比例接近 90%，而北京、上海、广州、深圳、杭州等地的个人购房比例达到 94%，可见随着房地产业经济的发展，房地产市场也日渐成熟，购房已成为中国老百姓关心的话题。由于商品住房不同于一般的商品，不但投资大、周期长，而且涉及的各类问题纷繁复杂，加之中国至今没有一部规范商品房市场的《住宅法》，相应法律、法规尚不健全，房地产市场至今仍不尽如人意，开发商良莠不齐，鱼龙混杂，诱惑与陷阱并存，诚信与欺诈同行，购房者因缺乏购房常识和对相应法律、法规的了解，往往处于弱势地位，投诉和诉讼层出不穷。

中国著名经济学家茅于軾最近指出：“我国经济增长中遇到的最大问题是总需求不足。为什么？经济学家各有各的说法，我的理解是，信用不足。”对于房地产而言茅于軾的观点可谓一语中的，繁华的大势下面，一股不和谐的暗流在涌动，开发商信用不足、缺乏诚信，有人戏称 2001 年为“商品房投诉年”，据深圳、广



州、上海、北京消协统计，2002年有关房地产的投诉已高居各类投诉的第二把交椅。法院、仲裁委员会受理的房地产纠纷案也连年增长，其实质是房地产市场信用危机。一些开发商钻空子，欺骗消费者。可喜的是不少品牌地产商已经开始把服务、合同承诺放到与开发同等的地位，提出“以客户价值为本”的企业战略。政府也加大力度不断整顿和规范市场秩序。

俗话说“智者千虑，必有一失”，开发商一般都有律师顾问，又有对付消费者的丰富经验，而大多数的购房者特别是首次置业者面对开发商的格式化合同不知所措或委曲求全。如何避免不正当的交易，减少房地产纠纷，保护购房者的合法权益，帮助购房者掌握购房签约的技巧，促使购房者理性置业，正是本书写作的初衷。本书从消费者角度出发，结合多年房地产律师执业经验，以房地产律师的眼光，用尽量通俗的语言，教您怎样选房、怎样签约、怎样收房、怎样办理二手房买卖、以及如何处理房地产纠纷等，同时推荐有利于购房者的购房合同文本（60条），希望本书能成为您购房的参谋和助手。

作 者

2002年12月8日



目 录

购房考察篇

1. 如何看房地产广告	(1)
2. 如何看售楼书	(3)
3. 如何看售楼模型	(4)
4. 购买期房如何看平面图	(5)
5. 如何看样板房	(7)
6. 如何挑选户型	(8)
7. 怎样选择复式户型	(10)
8. 如何选择小户型	(11)
9. 如何选择地段	(11)
10. 怎样考察配套设施	(13)
11. 如何考察社区环境	(14)
12. 如何考察小区环境绿化	(16)
13. 购房前如何考察物业管理	(17)
14. 怎样考察采光条件	(18)
15. 选择楼层有哪些讲究	(18)
16. 选多层还是选高层	(19)
17. 选择高层应注意什么	(20)
18. 什么是期房, 什么是现房	(20)
19. 买期房还是买现房	(21)



20. 选房要注意层高和过梁	(23)
21. 如何选有升值潜力的房产	(24)
22. 购房时如何选择开发商	(25)
23. 怎样鉴别施工质量	(26)
24. 怎样鉴别商品房整体质量	(27)
25. 怎样辨别开发商土地使用权的合法性	(28)
26. 如何看门厅	(29)
27. 如何看餐室	(29)
28. 如何看起居室	(30)
29. 用哪些标准来衡量起居室(厅)是否适用	(31)
30. 如何看卧室	(32)
31. 如何看厨房	(34)
32. 如何看卫生间	(36)
33. 如何看阳台	(38)
34. 住宅燃气应注意的事项有哪些	(40)
35. 购房者的六大权益是什么	(41)
36. 购房十大原则是什么	(43)
37. 什么是智能住宅	(45)
38. 理想住宅的十大指标	(46)
39. 健康住宅的标准是什么	(47)
40. 购房前应考虑的六个方面	(48)
41. 买房要花哪些钱	(49)
42. 购房投资的最佳时机	(51)
43. 什么是房屋所有权、房地产登记、房地产初始登 记、房屋使用权、按揭、毛坯房、建筑容积率	(52)
44. 土地用途及使用期限的相关规定有哪些	(53)



45. 什么是住宅的建筑面积, 建筑面积的计算范围和方法	(54)
46. 什么是房屋的共用部位、共用设备、公共设施	(55)
47. 什么是房屋使用面积? 什么是套内建筑面积	(55)
48. 公用建筑面积包括哪些部分? 公用建筑面积如何分摊	(57)
49. 购房考察律师提示	(58)
(1) 理清思路, 切莫偏信	(59)
(2) 列出计划, 收集信息	(59)
(3) 亲自动手, 明察暗访	(59)
(4) 始终保持一颗平常心	(59)
(5) 不存侥幸、不掉以轻心	(60)
(6) 选择品牌地产	(60)

购房签约篇

50. 购买商品房的—般步骤	(61)
51. 看开发商是否“五证”俱全	(63)
52. 怎样细看《商品房销售(预售)许可证》	(65)
53. 商品房预售需要具备哪些条件	(66)
54. 怎样签订认购书	(67)
55. 认购书有无法律效力	(68)
56. 什么时候用预售合同? 什么时候用现售合同	(68)
57. 签购房合同易忽视的问题	(69)
58. 签合同时—要注意的几个细节问题	(70)
59. 购房时交定金—要注意什么	(71)
60. 如何查询所购买的物业是否取得预售许可证	(73)



61. 怎样正确认识预售合同中发展商制定的格式文本	(73)
62. 补充协议的各条款如何签	(74)
63. 开发商不让签补充条款怎么办	(76)
64. 如何避免不平等条款	(77)
65. 现场气氛意味着什么	(78)
66. 买房杀价方法	(78)
67. 售楼员对待选房者的常用伎俩	(80)
68. 怎样洽谈算精明	(81)
69. 套内建筑面积售房与建筑面积售房有何异同	(84)
70. 实行套内建筑面积售房时物业管理费收取是否会改变	(84)
71. 购房合同公证须知	(85)
72. 什么样的购房合同需要公证	(85)
73. 如何进行房屋买卖公证	(85)
74. 公证所需的有关资料	(86)
75. 房产公证如何收费	(86)
76. 购房者应防范的风险	(87)
77. 购房付款注意事项	(90)
78. 购房如何交契税	(90)
79. 按揭贷款的基本程序如何	(91)
80. 购房者可否提前归还按揭款	(92)
81. 购房付款方式选择	(92)
82. 购房合同中“不可抗力”的法律理解	(93)
83. 不准买卖(转让)的房地产类型	(94)
84. 不满 18 岁的未成年子女能签购房合同吗	(95)
85. 为未成年子女购房可以申请贷款吗	(95)



86. 是否可与开发商的“售楼部”、“代理部”、“经营部” 签合同	(96)
87. 车位买断要慎重	(96)
88. 开发商承诺送花园、露台、家具、汽车可信吗	(97)
89. 购房签约警告	(97)
(1) 警惕落入违法违规销售陷阱	(97)
(2) 提防“认购书”陷阱	(99)
(3) 警惕不确定交房时间的商品房销售合同陷阱	(100)
(4) 警惕按揭贷款陷阱	(101)
(5) 提防房屋产权证办理时限不明	(102)
(6) 提防转嫁税费	(102)
(7) 提防房屋保修约定不明	(103)
(8) 警惕房屋产权使用年限缩水	(104)
90. 购房签约律师提示：商品房销售陷阱的对策	(104)
(1) 商品房买卖合同一定要公平、合法、有效、全面、 具体、准确	(104)
(2) 签订商品房销售合同的注意事项	(105)
(3) 选择房地产交易代理机构购房	(106)

验房、收房篇

91. 收楼入住的一般程序	(108)
92. 入住通知到手时要做到：理性收楼，安全入住	(109)
93. 预售商品房何时能够交付使用	(112)
94. 房屋交付必须具备哪些条件	(113)
95. 不按合同交房的潜在问题	(115)



- 96. 房屋质量验收包括哪些 (115)
- 97. 新房验收如何把握质量 (118)
- 98. 新房验收不合格如何处理 (119)
- 99. 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》 (119)
- 100. 如何处理合同面积与实测面积不符 (120)
- 101. 如何确定商品房的实际面积 (121)
- 102. 分摊面积包括哪些部分 (124)
- 103. 哪些分摊面积不合理 (124)
- 104. 商品房保修责任如何确定 (125)
- 105. 什么叫房地产登记 (126)
- 106. 为什么要办理房地产登记 (126)
- 107. 可否用化名、别名申请产权登记 (127)
- 108. 房地产登记的权利人名称是如何确定的 (127)
- 109. 地产登记中所说的身份证明是指什么 (127)
- 110. 房地产登记的种类有哪些, 登记部门办文时间
 需多少天 (128)
- 111. 申请变更登记应提交什么文件 (128)
- 112. 房地产权意味着哪些权益 (129)
- 113. 不办产权登记对权利人会产生什么影响 (129)
- 114. 未成年人是否可以作为权利人办理《房地产证》
 (129)
- 115. 《房地产证》和《房屋所有权证》有什么不同 ... (130)
- 116. 《房地产证》有什么作用 (130)
- 117. 现在的《房地产证》主要记载什么内容 (130)
- 118. 宗地图和证书附图分别反映一些什么内容 (131)
- 119. 红皮《房地产证》和绿皮《房地产证》有什么区别
 (131)



120. 权属调查包括哪些方面的内容	(131)
121. 产权证的分类	(131)
122. 普通产权证如何辨真伪	(132)
123. 如何查证《房地产证》的真实性	(132)
124. 2000 版房产证的防伪标志	(133)
125. 《房地产证》破损如何申请换领	(133)
126. 开发商在办理房产证中的义务	(134)
127. 住宅的使用性质可以随意更改吗	(135)
128. 房产测绘如何委托	(135)
129. 建设部规定的房屋工程质量验收标准	(136)
130. 附物业验收清单	(138)

二手房交易篇

131. 买二手房应注意什么	(151)
132. 二手房价格的决定因素有哪些	(152)
133. 如何检查二手房的产权	(154)
134. 如何签订二手房买卖的合同	(155)
135. 二手房如何办理产权过户	(157)
136. 购买按揭贷款方式的二手房如何过户	(158)
137. 二手房如何取得房产证	(158)
138. 二手房如何评估	(159)
139. 自己如何为二手房估个价	(160)
140. 房产评估 9 个步骤	(161)
141. 怎样选择评估机构	(161)
142. 房地产估价收费标准	(161)
143. 二手房是否必须评估	(162)



144. 委托中介公司办理二手房交易的好处	(162)
145. 二手房贷款的程序	(163)
146. 选择二手房贷款应具备的条件	(164)
147. 如何考察二手房的内部环境	(164)
148. 如何判断二手房的外部环境	(165)
149. 二手房买方委托书与二手房卖方委托书范本	(166)
150. 二手房交易警告:	(168)
(1) 二手房产权误区	(169)
(2) 二手房质量缺陷	(169)
151. 二手房交易律师提示	(170)
(1) 谨慎选择中介机构	(170)
(2) 调查遗留问题	(170)
(3) 考察周边状况	(171)
(4) 谨慎办理交易手续	(171)

购房纠纷处理篇

152. 购房纠纷有哪些解决途径	(172)
153. 购房纠纷申请仲裁的前提条件	(174)
154. 申请购房纠纷仲裁的一般程序	(175)
155. 购房纠纷应在哪个法院起诉	(176)
156. 购房纠纷的财产保全	(176)
157. 购房纠纷的诉讼费用	(177)
158. 怎样写房地产纠纷起诉状	(178)
159. 房地产官司如何举证	(179)
160. 房地产官司是否必须到庭	(180)
161. 开发商逾期交房怎么办	(181)



162. 发展商延期交楼而将责任归咎于停水、停电、台风 和下雨等因素, 是否可视为“不可抗力”	(182)
163. 开发商拒绝提供《住宅使用说明书》和《质量 保证书》怎么办	(183)
164. 不具备竣工验收备案表的房屋是否可以交付	(183)
165. 延期办理房产证, 开发商怎样承担违约责任	(183)
166. 开发商有“欺诈行为”可否要求其双倍赔偿	(184)
167. 合同面积与交楼面积差异能否退房	(186)
168. 户型设计改变可否退楼	(187)
169. 入住后发现质量问题可否要求退房	(187)
170. 购买期房后发现房屋价格下跌可否要求退房	(189)
171. 开发商违约符合哪些条件, 业主可以退楼	(189)
172. 法律、法规规定的可以退房的五种情况	(191)
173. 退房如何将损失降至最小	(192)
174. 按揭贷款后能否退房	(193)
175. 在签订正式房地产买卖合同后, 购房者想退房应 当承担什么责任	(194)
176. 房产广告虚假, 购房者怎么办	(195)
177. 售楼广告中的承诺是否构成发展商的义务? 是否 有法律约束力	(196)
178. 房屋装修标准与约定不符怎么办	(196)
179. 生活配套设施、规划用途改变怎么办	(197)
180. 怀疑面积缩水怎么办	(197)
181. 一房两卖如何解决	(198)
182. 购房定金到底能不能退	(199)
183. 按揭房起诉退楼时, 按揭银行贷款怎么处理	(200)
184. 按揭退房, 已供给银行的按揭款怎么办	(201)



185. 按揭买的商品房, 产权证办下后是放在银行还是给购房者 (201)
186. 按揭买房, 开发商延期办理房产证是否承担违约责任 (201)
187. 按揭房能否转让 (202)
188. 按揭买房出现纠纷可否停供按揭款 (203)
189. 迟延办理入住手续和产权证是否可行 (204)
190. 联名按揭购买的房地产是否可由一方单独供楼 (204)
191. 公证是不是房地产买卖合同的生效条件 (204)
192. 发展商手续齐全, 业主付清楼款, 所签订的正式买卖合同能不能抵押 (205)
193. 购买的商业柜台是否可以办理《房地产证》 (205)
194. 集资建房、合作建房的, 可否办理业主《房地产证》 (205)
195. 如何把同层大面积的物业分割出售, 并办理《房地产证》 (206)
196. 购买房地产时, 如果购买了屋顶花园, 为何在办理《房地产证》时却没有反映出来 (206)
197. 丈夫赠与妻子的房地产在抵押或转让时是否还须丈夫同意 (206)
198. 婚前一方购买的房地产, 在离婚时是否属于共有财产 (207)
199. 单位和个人是否可以联名买房 (207)
200. 以公司名义购买物业和以个人名义购买物业, 手续有什么不同 (207)
201. 过了交房期开发商无权扣押业主的钥匙 (207)



202. 地下车库应优先满足小区业主	(208)
203. 是否可以认购内部认购时期的房地产	(209)
204. 未成年子女与父母共同购房或者数个成年人共同 购房时, 产权如何处理	(210)
205. 小区内地面的使用权归谁	(211)
206. 公共开放空间可以出售或转让吗	(211)
207. 住宅楼首层为居住用途物业, 能否改为商业用途	(211)
208. 开发商要求业主在房价款之外交纳小区配套费是 否合理	(212)
209. 开发商对未办完贷款的业主, 不给办入住手续是 否合理	(212)
210. 购买已抵押的房屋存在哪些风险	(213)
211. 房地产转让时, 其他公用设施的权益是否一起转让	(213)
212. 购房合同能否改名	(213)
213. 物业管理公司有权随意罚业主的款吗	(214)
214. 售楼员承诺录音可做证据	(215)

附 录

1. 商品房销售管理办法条文说明	(216)
2. 建设部商品房买卖合同示范文本条文说明	(256)
3. 《房地产认购书》律师推荐文本	(285)
4. 《房地产买卖合同》律师推荐文本	(290)
5. 前期物业管理服务协议	(323)