

Dispute and Avoidance

房 马贺安律师经验实录 房

购房陷阱与防范

放心购房逐步指南

马贺安 / 著

- 帮你了解**选房常识**
- 帮你掌握**谈判智慧**
- 帮你逐条**审查合同**
- 帮你预防**解决纠纷**

人民法院出版社

· 马贺安律师经验实录 ·

购房陷阱与防范

——放心购房逐步指南

马贺安 著

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

购房陷阱与防范/马贺安著. —北京:人民法院出版社, 2006. 3

ISBN 7-80217-226-8

I. 购… II. 马… 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(2006)第 013626 号

购房陷阱与防范

——放心购房逐步指南

马贺安 著

责任编辑 胡玉莹

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号(100745)

电 话 (010)85250565(责任编辑) 85250516(出版部)
85250558 85250559(发行部)

网 址 www.courtpress.com

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 北京人卫印刷厂

经 销 新华书店

开 本 890 × 1240 毫米 A5

字 数 397 千字

印 张 14.75

版 次 2006 年 3 月第 1 版 2006 年 3 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-80217-226-8

定 价 29.00 元

版权所有 侵权必究



法治 意味着对人民的保障

法律是统治的工具？还是人民保卫自己的权利宣言？不同的定性，涉及到一个国家的民主与现代文明程度。随着社会的进步，中国也逐渐确立了这样一种观念：更强调法治是公民权利的自卫手段，更强调法治主要是对公权力的约束，强调法治是赋予和保卫公民更多的自由。这就是使法律变成了我们每一个人的朋友，每一个人的卫士，而不再是避之惟恐不及的约束与禁锢。

在今天的中国，我们在民主与法制有了长足的进步，法治意味着对人民的保障，这一个理念已经深入人心：法律，已是我们自己的权

利宣言，是建立和谐社会的保障；法律，已从往日高高在上的君主，变成我们百姓捍卫生活权益的武器。

公民作为国家的主人，了解法律、树立正确的法治观念，也是维护自己主人地位的必要前提，无论对国家社会向宪政民主的进步，还是对实现自己最大价值，都有着巨大的意义。

作为法律人，有着去做“开启民智”工作的义务。马贺安律师的这部著作，即是从启发公众权利意识的角度，挖掘被人们遗忘的权利，揭示人们不知道的自身权利，让人们认识到自己是法律的主人、是自己的主人，从而提高“公民自治”意识——这是实现法治必需的意识。马贺安律师做过检察官，又从事律师工作十余年，是清华大学培养的研究生，曾多次赴英美考察司法制度，有一定的理论功底与实践经验；愿意为公众做这样的事情，愿意将自己的经验和学识奉献给公众，是一种值得称许的律师职业精神。希望他能将这样的工作和这样的精神继续下去。更希望有更多的法律工作者真诚实践“一心为民”，通过多种渠道为人民群众提供最优质的法律服务，特别是律师工作者在实现“司法为民”的工作中，由于其职业的特殊性，其发挥“司法为民”的作用，是其他司法机关所不能代替的。愿所有的法律工作者携起手来，充分发挥法律在构建和谐社会中的特殊功能，为实现依法治国作出应有的贡献。

刘家琛
2005年九月廿九日

如何使用本书

本书是一位律师为你而写的购房各流程指导手册。

本书关注你所关注的三个内容：第一，要买到称心的房子；第二，希望顺利；第三，不能上当，不能陷入纠纷。

因此，本书按照你购房的各个步骤，逐步为你提供指导。

首先向你介绍要买什么样的房子？这主要是提示你购房必须考虑的六个要素。然后是与售楼人员的谈判的智慧。接下来是实地看房时，一些必须的楼市知识。

然后，按签订合同→办理贷款→验收房屋→与物业交接→办理产权→装修房屋，这样一路下来，提供每一个步骤的程序指导与注意事项，确保你逐步工作的顺利。

你在购房时，可按自己所处的步骤，来寻求本书的帮助。比如，与售楼人员谈判前，看看“购房第二步 谈判的智慧”，以免吃亏；或要签合同了，翻翻“购房第五步 买房合同逐条审查”，以免埋下纠纷的隐患。

如果发生了纠纷，就赶快看看本书的第二部分——“纠纷解决指南”，那里为你提供了一些基本的解决技巧与打官司的方法。但是，对于装修纠纷，读者可在“购房第九步——装修注意事项”里，找到一点基本的装修纠纷处理方法。如你遇到的问题本书没有涉及，可咨询当地的房地产专业律师。物业纠纷问题，主要根据你们双方的合同约定、参照物业管理条例处理。

本书同时关注商品房买卖与二手房买卖，因此，在每个章节里，同时安排了商品房与二手房的相关内容，读者可查找对照。

希望本书对你这一次人生的重大投资能有所帮助。

如有任何问题，请通过下列电子邮件地址与笔者联系：

lawyersino@yahoo.com

马贺安律师

2005 年 11 月 22 日于大连

楼市多陷阱 购房须小心

——为什么要看这本书

40 万买来烦心事。

2005 年 8 月，叶女士在大连买的房子交工了。当她和业主们兴冲冲来接房时，眼前的“帝欧花园”却无水无电，小区内砂石成堆，道路不通，一些房屋还在漏雨。叶女士的新房里，雪白的墙上、房顶多处是雨水淌过的痕迹。开发商还说，漏雨是正常的。

闹心的事还有：他们的房子近期办不了产权证。这家房地产开发公司，也拿不出《住宅质量保证书》、《住宅质量说明书》。

我做律师已近 20 年，不断有人来到我的办公室，诉说买房买来的烦恼。我发现：这些纠纷，如果事先向律师或专家咨询，稍加留意即可避免。但找律师帮着买房，又费时费钱，对很多百姓又是负担。因此，我就萌生了这样的想法：写一本手册，对购房的每一步骤进行指导，帮助人们买到称心的房子，帮助人们避免吃亏上当，指导人们解决纠纷。这样，人们就节省了律师费用，还能得到律师的专业指导。

对于老百姓来说，买房绝对是人生一件大事，但稍不小心，就可能出现争议，甚至受骗上当。

按照中国消费者协会的统计，房地产纠纷正以每年 20% 的速度增长，其特点是数额大，解决率却很低。

2005 年 1 月到 9 月，大连市消费者协会受理房地产方面的咨询、申诉比去年同期上升 23.2%。

而在北京，房地产纠纷激化程度越来越高，开发商雇凶打人或购房者做出过激行为的时有发生。

中国消费者协会副秘书长武高汉说，在所有投诉中，房地产纠纷解决率最低，每年只有 20% 左右；房地产纠纷也是解决速度最慢的。繁琐的诉讼程序、高昂的诉讼费用，令许多消费者对于开发商违背承诺的行为只能忍气吞声。

因此，如何预防纠纷，避免草率导致争议，是你在购房前必须考虑的问题。等到纠纷发生再想办法，即便你最后胜诉，官司也会重重地拖累着你喘不过气来。

纠纷，几乎涉及到你购房的方方面面：

1. 广告与虚假承诺

北京的一著名教授，被请去海南工作，遂在当地购海景房一套，不料却受了骗。其夫人说：“当初我们买房时，‘宝阳花园’的宣传画册说得很清楚，售楼小姐在介绍房子时也说得很明白，这是一套海景房，而且公摊面积只有 15 平方米。但我们购房后才发现，实际公摊面积却达 27 平方米，而且房产证迟迟办不下来。为此我们多次询问，但始终没有结果。”后来他们还发现，不但绿地没有了，大海也根本看不到，当他们提出了退房要求，却无人理睬。

2. 质量问题

中国消费者协会一位官员说，质量纠纷占房地产纠纷的第一位，而且常常是屡修不好。大连一位女士投诉说，她家屋顶掉下一大块水泥，正好砸在孩子学习的椅子上，幸亏那天她心疼孩子，让孩子多看了一会儿电视，孩子才没有坐在那个座位上学习，否则水泥砸在孩子头上，后果不堪设想。而在北京一处高档楼盘，交工后业主发现，有的墙角的角度竟然偏差到了 120 度！

3. 交房遥遥无期

济南某开发商一处楼盘，为“济南市十大放心房”。规定交房

时间为2001年10月。但延期交房已达20多个月。开发商拖欠工程款，施工队在一些楼房外加了一道大号钢丝锁，并有施工队人员24小时站岗把守，购房者不知何时才能入住。

北京一开发商逾期交工，一改售房时的热情，对购房者的抗议不理不睬。媒体多次报道，也无济于事。有记者打电话给开发商，接电话的人说：“我们没有负责人”。记者说媒体将继续关注，对方冷冷地说：“你们爱关注不关注，反正我们拒绝回答问题”。

4. 产权问题

大连一座楼盘的购房者，房子住了几年了，还是办不了产权证。原因是开发商未交清“地价”。众多购房者多次上访，还是无法解决。

5. 霸王合同

一位前足球国脚给我打电话说，他买的房子，面积超了近20平方米，开发商让他补交房款。他说这不是强卖强买吗？但我看了合同，就是规定的多退少补。他说当时他不同意这一条，但售楼小姐说，合同都是公司定好的，不能改。

6. 欺诈

哈尔滨近百户居民购买某局职工集资楼时，遭遇一房卖多家的情况。共有41套住房出现了反复销售问题，其中有一套住房卖了4次。99户居民被骗购房款近千万。

随着房价的不断上涨，开发商一房两卖情况更加严重。刚刚将房子卖给你，过两天涨价了，开发商觉得吃了亏，又背着你将房子卖给了别人，还帮着后购房者抢先办理了产权证。

7. 物业管理问题

我们入住以后，打交道最多的，就是物业管理。但物业公司与业主间的纠纷，却常见诸报端。深圳甚至出现物业公司雇用黑社会欺负业主的情况。

总之，你一旦陷入购房纠纷，是很难解决的，因为面对开发

商，你一开始就处于不利地位：

第一，他对房地产市场的了解，远胜于你，而你几乎对房屋及其市场一无所知。

第二，他对合同已经进行了精心地研究，想方设法把责任都推给你；而你对合同有时却连看都不看一眼。

第三，买的没有卖的精。开发商掌握着娴熟的征服你的销售技巧，而你根本不知道开发商说的话，哪一句真，哪一句假。

第四，开发商财大，势力也大，往往有官方背景支持，因此，一旦发生纠纷，打起官司来你可就不是他的对手了。

第五，很多开发商实际是皮包公司。无论他建的小区多么豪华，销售完后他卷起钱就走，但根本没有沉淀下你能看到的资产，即便你打赢了官司，你也找不到他的财产来弥补你的损失。

第六，二手房市场上，不良中介公司骗人，买了房子却过不了户等等纠纷，更是层出不穷。

第七，打官司高昂的费用、繁琐的程序，都让你维护自己权利时备感艰难。而一些错误的信息，也在误导着购房者处理纠纷的努力。

2001年9月，深圳的余先生在福田区某楼盘看中了一套房子，并交付了两万元定金。然而，令余先生始料不及的是，他刚交了定金不到一星期，开发商就因没钱建楼而导致该小区停工。两个月后，该小区仍然没有恢复施工，余先生于是向开发商要求退回定金，但遭到拒绝。

而当时，广东省消费者协会观点是，如果开发商延迟交楼，消费者有权按合同追讨赔偿或要求退还定金；但是，如果不是这样，消费者就不能以小区暂时停工为退还定金理由。

广东省消费者协会是在设法帮助购房者，但他出的主意却完全是错的！他认为购房者“不能以小区暂时停工为退房理由”，而实际上，余先生完全可以适用不安抗辩权：合同法明确规定，如果有

理由相信开发商已丧失商业信誉，你就可以要求解除合同。

因此，为了你购房的顺利，你应当学习有关房屋买卖方面的法律知识；掌握一些购房的智慧，增强一些与开发商谈判的机智；了解一些房地产市场的黑幕，学会一些正确运作的方法。

这本书的目的，就是笔者结合近 20 年律师职业生涯所经历的购房当事人的经验与教训，总结出来呈现给广大读者，为你提供正确的购房步骤与方法，指导你正确决策、避免陷入争议与纠纷；并指导你在发生诉讼后，如何正确使用诉讼技巧，正确运用法律武器，来击败强大的对手，讨回你的公道。

感谢刘家琛大法官为该书作序。刘家琛大法官是国内著名的法律学者，历任最高人民法院副院长、最高法院审判委员会委员、全国政协法制办副主任；能得到刘先生的指导，实为作者之幸、读者之幸；也感谢人民法院出版社编辑胡玉莹女士，为了让能得到法律帮助的人不仅限于我的当事人，而是使更多的弱势群体在遭遇权益侵害时，能从我的经验心得中，感受到法律工作者的关爱和帮助，使更多的人受益，胡女士一直鼓励我将自己的经验心得写出来呈现给广大读者，并指导良多；如果读者能从本书得到一些帮助，实为二位长者、良师之力。

马贺安律师

2005 年 10 月 26 日凌晨初稿于大连山中寓所

2005 年 11 月 20 日凌晨 1 时 15 分第二稿

目 录

第一部分 购房步骤全指导

购房第一步 买什么样的房子	(1)
一、称心房子五要素	(1)
二、什么是合法的房子	(7)
购房第二步 谈判的机智——识破售楼的陷阱	(22)
一、让你失去判断力的9大售楼战术	(22)
二、广告与售楼的猫腻	(26)
三、签订认购书注意事项	(33)
购房第三步 实地看房	(35)
一、室内室外六考察	(35)
二、影响房屋价值的因素是什么	(43)
三、避免面积吃亏常识	(44)
四、容积率、景观与绿地	(51)
购房第四步 楼市争议焦点与常见纠纷预防	(52)
一、法律不是万能的	(52)
二、商品房常见纠纷及预防	(53)
三、二手房常见纠纷及预防	(63)
四、楼市五大难题	(75)
五、停车位、窗前绿地与楼顶空间问题	(77)

六、什么是你的建筑物区分所有权	(77)
七、停车位日益紧张,成为购房纠纷焦点	(78)
八、关于窗前绿地的权属问题	(81)
九、关于楼顶空间的权属问题	(82)
 购房第五步 如何签订合同	(83)
一、商品房买卖合同逐条审查	(83)
二、签订物业合同注意事项	(115)
三、二手房合同的审查	(119)
 购房第六步 如何办理贷款或公积金	(149)
一、买房要花哪些钱	(149)
二、贷款	(150)
三、如何申请住房公积金	(158)
四、组合贷款	(160)
五、二手房按揭与公积金申请	(161)
 购房第七步 验收房屋	(163)
一、如何验收房屋	(163)
二、与物业打交道	(169)
 购房第八步 产权过户	(173)
一、要及时过户	(173)
二、产权证办理必须经过哪些程序	(173)
三、购买商品房产权登记需提交证件及税费标准	(174)
四、二手房买卖产权过户需提交材料及税费标准 ...	(176)
五、产权登记手续马虎不得	(177)
六、办理产权证需多长时间	(178)

购房第九步 装修注意事项	(179)
一、家装纠纷是怎么发生的	(179)
二、选择装潢公司可从以下五个方面着手	(180)
三、签订家装合同要注意哪些问题	(181)
四、家庭装饰装修中的费用怎么算	(183)
五、装修住宅有哪些限制	(184)
六、隐蔽工程注意事项	(185)
七、小心劣质装饰材料成为杀手	(187)
八、家庭装修决算的基本原则	(188)
九、决算中最易出现的问题	(189)
十、装修后搬入新居的最佳时间	(189)
十一、发生家装纠纷怎么办	(190)

第二部分 纠纷解决指南

商品房买卖纠纷解决指南	(191)
一、预售许可证纠纷的解决	(191)
二、商品房广告纠纷的解决	(192)
三、认购书纠纷的处理	(198)
四、瑕疵担保义务及纠纷处理	(199)
五、面积纠纷处理	(202)
六、迟延交付房屋的纠纷处理	(204)
七、无法办理产权的纠纷处理	(207)
八、一房二卖纠纷处理	(209)
九、房屋质量纠纷的处理	(212)
十、物业纠纷及处理	(225)
十一、胜诉的保证	(228)
附录:	(241)

中华人民共和国民法通则（节录）	
（1986年4月12日）	（241）
城市新建住宅小区管理办法	
（1994年3月23日）	（254）
中华人民共和国城市房地产管理法	
（1994年7月5日）	（258）
城市商品房预售管理办法	
（2004年7月20日修正）	（271）
中华人民共和国担保法（节录）	
（1995年6月30日）	（275）
城市房地产抵押管理办法	
（2001年8月15日修正）	（283）
城市房屋权属登记管理办法	
（2001年8月15日修正）	（293）
城市房地产开发经营管理条例	
（1998年7月20日）	（301）
中华人民共和国土地管理法（节录）	
（1998年8月29日）	（309）
中华人民共和国合同法（节录）	
（1999年3月15日）	（325）
房产测绘管理办法	
（2000年12月28日）	（360）
城市异产毗连房屋管理规定	
（2001年8月15日修正）	（365）
房屋建筑工程质量保修办法	
（2000年6月30日）	（368）
城市房地产转让管理规定	
（2001年8月15日修正）	（371）
住宅室内装饰装修管理办法	

(2002 年 3 月 5 日)	(376)
商品房销售管理办法	
(2001 年 4 月 4 日)	(385)
城市房屋拆迁管理条例	
(2001 年 6 月 13 日)	(395)
物业管理条例	
(2003 年 6 月 8 日)	(402)
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	
(2003 年 4 月 28 日)	(415)
最高人民法院副院长黄松有就《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》答记者问	
(2003 年 5 月 7 日)	(422)
最高人民法院	
关于房地产管理机关能否撤销错误的注销抵押	
登记行为问题的批复	
(2003 年 11 月 17 日)	(432)
附：关于住宅与装修的国家标准	(433)
室内空气质量标准	(433)
建设部房屋接管验收标准（节选）	(434)
家庭装饰工程质量规范（QB/T6016-97）	(439)
中华人民共和国国家标准建筑设计防火规范	
GBJ16-87	(451)