

wei **qu**an



维护消费者权益

金袋鼠丛书

《中国消费者》杂志社编

主编 李建华 范颖敏 李琦

住房消费篇



中国劳动社会保障出版社

维护消费者权益金袋

住房消费篇

《中国消费者》杂志社编

主编 李建华 范颖敏 李琦

中国劳动社会保障出版社

版权所有

翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

住房消费篇 / 李建华, 范颖敏, 李琦主编. — 北京: 中国劳动社会保障出版社, 2003

维护消费者权益金袋鼠丛书

ISBN 7-5045-3919-8

I. 住… II. ①李… ②范… ③李… III. ①消费者权益-民事纠纷-案例-分析-中国 ②房地产业-消费者权益-民事纠纷-案例-分析-中国 IV. D923.85

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 009923 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码: 100029)

出 版 人: 张梦欣

*

北京外文印刷厂印刷 新华书店经销

787 毫米×960 毫米 32 开本 5.25 印张 87 千字

2003 年 3 月第 1 版 2003 年 3 月第 1 次印刷

印数: 5000 册

定价: 10.00 元

读者服务部电话: 64929211

发行部电话: 64911190

出版社网址: <http://www.class.com.cn>



维护消费者权益是消费者 共同的责任

国家工商行政管理总局副局长
中国消费者协会名誉会长

杨树德

2003年，中国消费者协会确定的年主题为“营造放心消费环境”。这是各级消协组织全面贯彻“三个代表”重要思想，积极落实十六大战略部署的具体行动。开展“营造放心消费环境”年主题活动，全国消协系统将深入贯彻《消费者权益保护法》等消费者权益保护法规，以保障消费者权益的健康权、知情权、公平交易权和求偿权为核心，鼓励适度消费，倡导优化消费结构，积极动员广大消费者依法维权，同时把保护消费者权益与营造良好的消费环境、促进市场经济秩序进一步规范紧密结合起来，为国民经济持续、稳定、健康发展，为全面建设小康社会做出应有贡献。

为了配合年主题活动，中国消费者协会借鉴一些国家消费者权益保护工作的经验，结合我国消费者的消费观念、消费结构和消费水平，通过多种传



播方式向广大消费者提供更多的消费维权知识，以达到密切联系广大消费者的目的。近年来，中国消费者协会连续编辑出版了“明明白白消费丛书”“绿色消费丛书”“科学消费丛书”以及《中国消费者手册》《20世纪——中国3·15备忘录》等一系列出版物，加大了对消费者权益保护事业的宣传。这些书籍的出版在引导消费者科学合理消费，增强维权意识，提高自我保护能力方面起到了重要作用，深得广大读者认可与好评。今年，中国消费者协会又编辑了这套“维护消费者权益金袋鼠丛书”。这套丛书紧扣当前消费者关注的热点，内容丰富，知识性、趣味性、指导性和实用性都比较强，相信能够继续得到广大读者的喜爱。

应该指出的是，由于编者能力有限，这套书难免出现个别疏漏之处，希望广大读者予以谅解。也希望中国消费者协会不断总结经验，继续努力，为广大消费者提供更多更好的消费指导类精神产品。

这套丛书由《中国消费者》杂志社负责编辑工作，各省级消费者协会的秘书长参与了编委会的工作，在此也对他们付出的辛勤劳动表示感谢。



前 言

人类社会已跨入 21 世纪，我国进入了全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化的新的发展阶段。随着人们生活水平的逐步提高，人们的消费能力日渐增强，消费内容日渐丰富，消费方式日渐多样，消费品位日渐提高，买车、购房、上保险、出门旅游、美容健身越来越成为普通百姓的日常话题。消费内容的丰富和品位的提高呼唤消费理性的提高和市场秩序的规范。因此，消费者掌握一定的消费知识和维护自身合法权益的技能就是一件十分必要的事情了。

近年来，通过“3·15”国际消费者权益日活动的开展，通过社会各界齐心协力的维权行动，消费者的权益得到了一定程度的维护。但是在市场经济条件下，维护消费者权益的话题将是一个长久的话题，不是一朝一夕就能解决的，需要有关部门的完善立法和严格执法，更需要全体消费者共同努力。



维护消费者权益关系着全社会每个人的利益，也是江泽民同志提出的“三个代表”思想的重要体现形式之一。中国消费者协会作为保护消费者权益的机构，更有责任指导广大消费者理性消费和正确地维护自己的合法权益。为此，我们编辑了“维护消费者权益金袋鼠丛书”。该丛书通过一个个现实中发生的事例，介绍了一些消费常识和一些经常发生的消费陷阱，目的是告诉消费者如何预防合法权益受到侵害，一旦受到侵害又如何自我维护自己的合法权益。这套丛书共包括《饮食消费篇》《家电消费篇》《汽车消费篇》《住房消费篇》《旅游消费篇》《美容消费篇》《邮政电信篇》《商业保险篇》等八个方面。

知识性、通俗性、权威性、可读性是这套丛书的最大特点，希望本丛书的出版能够为广大消费者在维护自身合法权益方面带来一定帮助，这也是我们编写本丛书的最大目的。

编 者

2003 年 2 月



目 录

一、明明白白买房	1
1. 买房先问“几大证”	1
2. 购房注意九大因素	3
3. 怎样计算房屋的使用率	5
4. 别让样板间给蒙了	6
5. 买房别被“智能化”糊弄	10
6. 怎样挑选复式住宅	11
7. 别被“起价”“均价”糊弄了	12
8. 房产投资需防“陷阱”	14
9. 房地产政策出台让你少花冤枉钱	16
10. 集体签约，初试理智维权	18
11. 买房要交多少“零碎”钱	20
12. 《房屋测量规范》有哪些新规定	22
13. 恼人的公摊面积	25
14. 缩水房纠纷白热化，住房面积 谁算得清	26
15. 买“二手房”谨防中介圈套	30



二、签好合同是维权的根本	33
16. 七种无效的购房合同	33
17. 如何用补充条款应对购房陷阱	35
18. 认购书中有陷阱条款	36
19. 认购协议书有法律效力，没签合同 也获赔偿	37
20. 认购书建议您别签	39
21. “不可抗力”能否免责	40
22. 缩短办证时间从合同入手	44
三、保险和贷款	46
23. 个人购房如何办理保险	46
24. 贷款有讲究，买房需细算	47
25. 还款期限如何选择	49
26. 申请商业性个人住房贷款有几种 担保方式	50
27. 办住房贷款要交多少“零碎”钱	51
28. 按揭贷款能否退房	56
四、如何验房	58
29. 商品房保修包括哪几项	58
30. 接收商品房注意事项	60
31. 怎么验收精装修房	61
32. 住宅楼竣工要验收空气	63
五、考察物业：管理还是服务	65
33. 明察秋毫看物业	65



34. 业主委员会应如何成立	69
35. 小区物业可不可以公开招聘“管家”	70
36. 已交公共维修基金，是否还要交维修费	72
37. 煤气开通费该不该交	73
38. 房子没住物业管理费究竟要不要交	74
39. 家住首层要交电梯费吗	75
40. 清洁一下到底要交多少钱	76
41. 不交物业费就不给钥匙对吗	77
42. 我该为公摊面积交物业费吗	80
43. 装修管理费该不该收	81
44. 物业管理公司有权罚款吗	84
45. 小区内停车车玻璃被砸，物业公司被判赔偿	85
46. 业主有权分享楼顶广告的收益吗	86
47. 业主为何不能自封阳台	87
六、买房维权	90
48. 开发商有欺诈行为，消费者可要求双倍赔偿	90
49. “拍卖房产”小心购买	93
50. 内部认购谨防风险	94
51. 小心别买到抵押房	96



52. 买房不办产权证有风险 98
53. 不慎丢失房款收据及购房合同怎
么办 100
54. 没有《销售许可证》不能收订金 102
55. 延期交房可否追究开发商的责任 104
56. 售房不得单方违约提价 106
57. 假模型误导业主购房，开发商要
承担违约责任 109
58. 赠送的“馅饼”不好吃 110
59. 开发商单方变更设计怎么办 113
60. 买私房没办过户，是否拥有该房的
产权 115
61. 预约售房不兑现，开发商退房
又赔款 117
62. 房屋细微裂缝，买家能否退房 118
63. 我能在北京购房吗 121
64. 非法售房，对簿公堂 122
65. 买房办户口，好梦难圆 124
66. 噪音扰民也不行 125
67. 入住时水电是否该配齐 127
68. 什么才算逾期收房 129
69. “一女两嫁”不守信，某房产商要
承担违约责任 130
70. 依法维权不要超过诉讼时效 131



71. 四种途径解决房屋买卖纠纷	133
七、装修进行时	135
72. 明明白白搞家装	135
73. 装修合同须严把四道关	142
74. 出售有虫地板，被判决赔偿损失	144
75. “张冠李戴”为哪般	145
76. 买建材最好自带计算器	146
77. 装修延工、减料怎么办	147
78. 装修违规有办法处罚	149



一、明明白白买房

1. 买房先问“几大证”

老王一家经过反复商量，终于决定贷款买一套期房。他们怎样才能避开“问题”开发商、“问题”楼盘呢？

首先是收集有用的相关信息。搜集报纸、杂志、电视、广播上的广告，户外路牌广告，以及其他各种宣传广告。通过这些介绍，大致可以确定下来购买的目标。

二是可以听朋友推荐、专家介绍，还可以和入选的几个楼盘的业主聊一聊，知道的情况越多，对做出理性判断越重要。如果是现房，能亲自到小区去看一看，将大有益处。

三是要判断开发商的实力，确认楼盘的合法性。买房时，在注意考察开发商实力的同时，更要判断所要购买的项目的合法性。综合起来，就是要



看七证：（1）开发商的营业执照；（2）国有土地使用证；（3）建设规划许可证；（4）建设开工许可证；（5）预售许可证；（6）销售许可证；（7）银行按揭协议书。

看这些证件，既是为了了解项目的合法性，更是要留意开发商已付了多少地价款，这从有多少面积已被批准规划及准许预售上就可以看出来。一个小区的面积少则十几万平方米，多则几十万平方米，大部分开发商都是采取滚动开发，先做第一期，资金逐步回笼后再分阶段开发后续工程。有些开发商的土地款是一次性付清，有些开发商则是分期付款。由此，可以判断出开发商的资金实力，以及他们对作好项目的决心。

这七个证件中，第二至第六个证件被称为“五证”，要注意这五证的用地范围、建设单位及销售单位是否与实际的售楼单位一致，用地范围、销售范围是否包括您所购买的房屋。现在有的开发商领取的是临时土地使用证，此证意味着开发商尚未交齐全部土地出让金，在其领取的商品房预（销）售许可证的销售范围中，仅包括规划项目的部分楼号，有的甚至仅包括一栋楼的部分楼层。因此，要着重审查所购买的房屋是否包含在预（销）售范围内。

买房看“五证”已成为每一个购房人最先掌



握的基本原则。其实，这五证在办理过程中都存在联系——从《建设工程用地许可证》《建设工程规划许可证》到《国有土地使用证》，再到《建设工程开工许可证》，具备了这些证件，还要投入资金才能领到商品房销售许可证（又有预售和现售之分）。购房者应特别注意，看看自己准备买的那座楼、那套房是否在合法销售范围之内，最好到售楼处现场去查阅原件。

此外，对于现房，还应该向开发商要“两书”，即《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

2. 购房注意九大因素

个人购房不外乎两个目的：举家居住或增值获利。不管哪种情况，由于涉及金额巨大，购房者都应谨慎参考各种因素，以免花钱买后悔。因此，购房置业必须要注意以下九大因素：

产权 购房者首先要弄清所购房屋的产权归属。对产权归属不清楚或产权纠纷未了结的房屋，最好不要涉足。

质量 不少购房者由于工作繁忙或偏听了地产商的承诺，没有对建房现场做实地考察，结果到入住时才发现与想象的不一样。因此，消费者要注意



了解房地产公司的信誉，对无质量鉴定验收合格证书的住宅，切勿购买。

设计 眼下因设计欠佳而空置的商品房比例很大。对住房的设计，购买者主要考虑两方面：一是面积大小，二是内部的格局。这两方面都既要兼顾现实的经济条件、家庭特点，又要为未来留有相当的余地。

房屋 房屋自身的其他条件如楼房、朝向、布局、结构等等，这些对房屋价格均有重要影响。

房内附属设施 虽然房价主要是依据住房的面积、楼层、朝向和地理位置而定，但房内附属设施的档次，也直接影响到房价。购房者应注意如下设施：室内装修、电话线路、空调动力线、电视接收共用天线、天然气管道、上下水管道和暖气管道等。

地段、环境 房屋所处环境的好坏，直接影响到生活的便利程度和房屋的升值潜力。有些目前较为偏僻之处，若是政府计划准备开发的话，则具有很大的升值潜力。若是需要马上搬迁居住，最好选择开发程度高，交通便利、绿化好、生活服务设施配套完善的地区，还要注意了解价格计算的一些规定细节。

合同 在合同中应明确界定履行期限和违约责任等，以避免开发商因资金或其他原因造成商品房



交付延期并以免责条款推卸责任。

物业 除了向先期入住的业主了解住房配套的物业管理状况外，还要认真审查物业管理公约的内容，详细了解物业管理的范围及收费标准、办法，以免日后在管理费的收取和应设服务项目等方面发生纠纷。此外，还要了解物业管理委员会的成立和职权行使情况，考察它是否代表购房者的真正利益。

资格审查 根据国家有关规定，在购房时卖方应出示承建该物业的“五证”“两书”。

要想顺利买到称心如意的房子，购房时必须谨慎小心，周密考虑，以上九大因素缺一不可。

3. 怎样计算房屋的使用率

房屋使用率是指房屋的使用面积与建筑面积的比例，是衡量房屋使用效率的重要标准，目前市场上出售的房屋大多用建筑面积表示，但对购房者来说最具有实际使用意义的是使用面积。二者在数值上差距越大使用率越低，效用率也越低。

在使用率计算方法的选择上，有些发展商采用轴线面积法。这种方法是以房间内外墙的中线为边界计算使用面积，这样计算出来的使用面积包括了外墙的一半面积和全部内墙所占的面积，数值上显